

# Administración Autonómica

## GOBIERNO DE ARAGÓN

### SERVICIO PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

#### HUESCA

5253

#### ACUERDOS DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA, ADOPTADOS EN SESIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2011.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 30 de junio de 2011, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

#### 1. SAN ESTEBAN DE LITERA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU-2010/171.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de San Esteban de Litera, relativo al Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación del Avance del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 7 de abril de 2009.

Dicho Avance, en función de lo indicado en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 71, de fecha 16 de abril de 2009. Se formulan 4 escritos de sugerencias.

La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 7 de septiembre de 2009. Se expone al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 176, de 14 de septiembre de 2009. Se formulan 6 escritos de alegaciones.

Se aporta Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 25 de agosto de 2010, por la que se formula la Memoria Ambiental.

La aprobación provisional tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 16 de septiembre de 2010.

SEGUNDO.- El objeto del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del término municipal de San Esteban de Litera es la ordenación integral del citado municipio. Se prevé un nuevo modelo de ordenación urbana, optando, para ello, por la revisión de su vigente PGOU (aprobado definitivamente en 2001).

Por lo que respecta a la nueva documentación aportada, tiene por objeto dar cumplimiento a los reparos expresados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de fecha 31 de enero de 2011.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de fecha 31 de enero de 2011, adoptó, respecto al PGOU de San Esteban de Litera, el siguiente acuerdo:

« 1. APROBAR los siguientes ámbitos:

A. el Suelo Urbano Consolidado con los reparos indicados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por los siguientes:

a. Debe clarificarse la redacción de las claves 1 y 2 a fin de evitar duplicidades y contradicciones en los parámetros urbanísticos; así como unificar la forma de medir la altura máxima de la cumbre.

b. Debe justificarse la calificación como zona verde privada del ámbito colindante a la UE-4.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado:

a. UE-1 y UE 2.

b. UE 3. A estos efectos, se precisa que la citada UE queda aprobada sin la incorporación en la misma de la edificación existente dentro del SUND-1. No resulta aceptable, de acuerdo con lo indicado en el fundamento jurídico cuarto, la modificación aportada por el Ayuntamiento en fecha 5 de enero de 2011.

c. UE-4

d. UE-5

e. UE 6

C. En el Suelo Urbanizable Delimitado:

a. SUD-2

b. SUD-4

D. El Suelo No Urbanizable con los reparos indicados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por los siguientes:

En la medida que no se trata de un PGOU adaptado a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, no será aplicable el procedimiento de autorización, en dicha clase de suelo, de las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar (Disposición Transitoria séptima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón).

No se acepta el art. 181 de las Normas, relativo a «Espacios de Reserva Clave 13», al tratarse de una figura desconocida por la Ley 5/1999 Urbanística.

2. SUSPENDER la aprobación definitiva, por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, los siguientes ámbitos:

A. En el Suelo Urbano No Consolidado:

a. UE-7:

Debe fijarse el número total de viviendas.

No resulta conforme con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, regulado en el artículo 32 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Aragón, la mera cesión de viario.

b. UE-8:

Debe justificarse la clasificación del citado ámbito y su coherencia con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del PGOU.

Debe procederse al grafiado del viario.

Debe precisarse la gestión y conservación de la citada unidad discontinua.

B. En el Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial:

a. SUD-1 y SUD-3, debido a la necesidad de justificar su carácter prioritario; debe considerarse que su viabilidad está condicionada al previo desarrollo de las UE 1 y 7. De acuerdo con lo argumentado en el fundamento jurídico cuarto debe justificarse el número de viviendas.

3. DENEGAR la aprobación definitiva, por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, los siguientes ámbitos:

A. Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:

a. SUND-1 y SUND-2, debido a que estos suelos constituyen un crecimiento desmesurado, contrario a la correcta organización del desarrollo urbano (art. 32 Ley 5/1999 de Urbanismo de Aragón).

B. Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado Industrial:

a. SUD- 5 y SUND-3. No se considera justificada la clasificación como Suelo Urbanizable de uso Industrial de estos ámbitos, dada la implantación industrial existente actualmente en el término municipal.

4. En otro orden de cosas, y con carácter general, ha de atenderse a los siguientes aspectos:

a. Debe aclararse la gestión del Sistema General de Equipamiento adscrito al ámbito SUND-1 denegado; asimismo debe aclararse la clasificación del suelo relativa al nuevo Sistema General de Equipamiento.

b. En general, tanto para Suelo Urbano como para Suelo Urbanizable, se fija densidad y número de viviendas. El PGOU debe aclarar qué parámetro es el que establece como máximo; asimismo, debe modificarse el parámetro de densidad de manera que se refiera exclusivamente a la superficie de la UE o del Sector al que hace referencia.

c. En suelo urbanizable delimitado de uso residencial, se debe aportar el parámetro de edificabilidad sobre superficie sin Sistemas Generales y el techo máximo edificable, que se recogerá en el cuadro nº2.

d. Por lo que respecta a la documentación gráfica, tanto las unidades de ejecución como los sectores deben aparecer completos en los planos que integran el PGOU. Asimismo, se debe incluir un plano como el O-15 pero sobre base topográfica».

CUARTO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 3 de mayo de 2011; dicha documentación consiste en lo siguiente:

- Certificado de secretaría municipal de la aprobación, en sesión plenaria de 27 de abril de 2011, de las modificaciones al PGOU realizadas por el equipo redactor y referidas a los extremos suspendidos en el acuerdo del CPUH de 31 de enero de 2011.

- Documento técnico denominado «Plan General de Ordenación Urbana de San Esteban de Litera. Documento para Aprobación Definitiva» redactado en abril de 2011 por Ibarz Nadal Arquitectura y Urbanismo S.L.P, y diligenciado con fecha 28 de abril de 2011 como aprobado en la referida sesión plenaria de 27 de abril de 2011. Tiene la misma estructura documental que el documento aprobado provisionalmente en septiembre de 2010 (con las modificaciones que se detallan en los apartados siguientes del presente informe), salvo los siguientes planos que se aportan como documentación adicional:

O-16	Clasificación y calificación del suelo. Casco Urbano	1/2000
O-17	Clasificación y calificación del suelo. Alineaciones y rasantes. Detalle SUD-2	1/1000
O-18	Clasificación y calificación del suelo. Alineaciones y rasantes. Detalle UE-1, UE-6, UE-7, SUD-1 y SUND-1	1/1000

Como consecuencia de la adición de estos planos, los planos O-16 (Estructuras protegidas en Suelo No Urbanizable) y O-17 (Catálogo de edificios protegidos. Listado de equipamientos) del documento aprobado provisionalmente pasan a numerarse como O-19 y O-20, respectivamente.

QUINTO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos (para el desarrollo del mismo se seguirá el orden de los reparos formulados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2011 – detallados en el antecedente de hecho tercero -):

A) Ámbitos aprobados con reparos.-

\* Suelo Urbano Consolidado.-

a) Las zonas calificadas en los planos como «Extensión del Casco Antiguo. Clave 2» pasan a englobarse dentro de la zona «Casco Antiguo. Clave 1», desapareciendo dicha Clave 2 del articulado de las Normas Urbanísticas, a fin de evitar duplicidades puesto que ambas zonas tenían ordenanzas idénticas.

b) Se introduce un nuevo apartado 4 en el artículo 147 con objeto de justificar la calificación como zona verde privada del ámbito colindante a la UE-4.

\* Suelo Urbano No Consolidado.-

a) Se recupera la delimitación de la UE-3 reflejada en el plano aprobado provisionalmente en septiembre de 2010, suprimiendo la modificación aportada por el Ayuntamiento en enero de 2011 que consistía en la incorporación de una edificación existente dentro del SUND-1.

## \* Suelo No Urbanizable.-

a) Se suprime la zonificación «Espacios de Reserva. Clave 13» y se eliminan las referencias a esta zona en los planos.

## B) Ámbitos suspendidos.-

## \* Suelo Urbano No Consolidado.-

a) Respecto a la UE-7, se realizan los siguientes ajustes:

- Se corrige el parámetro de densidad máxima establecido en el artículo 158.1, de forma que coincida con el cuadro nº1 que fija 60 viv/ha.

- En el cuadro nº1 se fija el nº máximo de viviendas en 79.

- Se establece una reserva para sistema local de equipamientos con una superficie de 847,68 m<sup>2</sup>, y se realizan los correspondientes ajustes en los datos del cuadro nº1.

b) Respecto a la UE-8, que corresponde con la zona especial «La Gualtera», en el artículo 157 de las NNUU se añaden algunas precisiones sobre la gestión de dicha unidad, concretamente:

- Se indica que no se han incluido los caminos que conectan las viviendas con la carretera A-140 por estimar más coherente mantener su carácter de caminos rurales, por donde pueden discurrir las instalaciones necesarias.

- Se indica que la dotación de infraestructuras se realizará en un marco de colaboración supramunicipal entre los Ayuntamientos de San Esteban de Litera y Binéfar, por la vía que dichas entidades consideren oportuna. Su conservación será también objeto de acuerdo entre ambos Ayuntamientos.

## \* Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial.-

a) El Sector SUD-3 pasa a categorizarse como Suelo Urbanizable No Delimitado denominado SUND-1, quedando solamente 2 Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado residencial (SUD-1 y SUD-2).

- Se aclara que el Sector SUD-1 residencial será de urbanización prioritaria, por la necesidad de mejorar la conexión con la zona de El Prado, no existiendo inconveniente para su desarrollo al ser colindante con la UE-1 que se encuentra en avanzado estado de ejecución. También será prioritario el desarrollo del Sector SUD-4 industrial por sus efectos dinamizadores para la economía del municipio.

- En el cuadro nº2 se establece el nº total de viviendas en cada Sector de Suelo Urbanizable Delimitado. El nº total de viviendas en Suelo Urbanizable Delimitado se reduce de 287 a 138.

- Se mantienen los parámetros del nuevo ámbito SUND-1 (anteriormente SUD-3) respecto a techo edificable y nº de viviendas (149).

## C) Ámbitos denegados.-

a) Se han suprimido en la documentación los ámbitos SUND-1 y SUND-2 de Suelo Urbanizable No Delimitado residencial cuya aprobación fue denegada por el CPUH.

b) Se han suprimido también los ámbitos denegados de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado industrial SUD-5 y SUND-3, quedando el Sector SUD-4 como único ámbito de Suelo Urbanizable para este uso.

## D) Aspectos de carácter general.-

a) Se elimina el Sistema General de Equipamiento que se adscribía al ámbito SUND-1 denegado, que contaba con una superficie de 8.290,17 m<sup>2</sup>.

b) - En los artículos 158.1 y 161.12 se establece que el nº total de viviendas en cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, fijado en los cuadros nº1 y nº2 respectivamente, no podrá modificarse por eventuales ajustes de superficie. En dichos cuadros se añade un nuevo parámetro D2 que fija la densidad de cada ámbito excluidos Sistemas Generales.

c) Para el Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial, se aporta en el cuadro nº2 el parámetro de edificabilidad sobre superficie excluidos Sistemas Generales y el techo máximo edificable (que erróneamente se identifica con el aprovechamiento objetivo).

d) Con los nuevos planos añadidos todas las unidades de ejecución y sectores aparecen completos. Por otra parte, se aporta el plano O-16 que recoge la ordenación del plano O-15 sobre base topográfica.

## E) Otras cuestiones.-

Además de los cambios relativos al cumplimiento de reparos, se observan las siguientes modificaciones en los distintos documentos del PGOU:

- Se elimina la referencia incluida en la Memoria (página 42) respecto a que el Suelo No Urbanizable ya está adaptado a la Ley 3/2009.

- En los artículos 146.4 y 154.1 se añade un nuevo apartado 5 que establece determinaciones adicionales para las cubiertas en las zonas con Clave 1 y Clave 3, respectivamente; concretamente, se prohíben los faldones quebrados en la misma vertiente y se fija una altura máxima para cumbre de 3,50 m medidos de la misma forma que se establece en las condiciones generales de edificación (art. 127).

- En el artículo 156 se añade un párrafo antes del apartado 4, estableciendo que la conservación de la urbanización en las unidades de ejecución incluidas dentro de la zona de «Extensión de Casco Urbano. Clave 5» correrá por cuenta de la Junta de Compensación en tanto el Ayuntamiento no reciba definitivamente las obras.

- Se corrigen los errores detectados en los artículos 161, 163, 169, 177, 178, 179, 180 y 190.

- Se completa el artículo 176, en el sentido de establecer limitaciones a los cobertizos autorizados en Suelo No Urbanizable Genérico que eviten usos diferentes de la guarda de aperos.

- Se refleja claramente en el artículo 182 y en los planos la clasificación de la Cañada Real de Azanuy como SNUU.

- Se modifica la redacción del artículo 183 para permitir el uso extractivo determinadas zonas de Suelo No Urbanizable Especial, sujeto al procedimiento de autorización especial regulado en el art. 180. Este cambio deriva de un acuerdo del pleno municipal adoptado el 4 de enero de 2011, motivado por la existencia de zonas de gravas y áridos en Suelo No Urbanizable cuya explotación se estima conveniente.

- Se actualiza la referencia legislativa del artículo 200.

- Se completa el artículo 233 reproduciendo el régimen de los ámbitos de planeamiento remitido conforme al PGOU anterior (UE-1 y UE-2).

- Se señala en planos la ubicación de los depósitos de abastecimiento de agua potable, y se aclara la solución de la red de saneamiento, que conectará con la depuradora prevista en SNU.

SEXTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el expediente planteado fue aprobado inicialmente el 7 de septiembre de 2009, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

## SEGUNDO.-

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de cinco meses, según indica el artículo 42.3 de la Ley 5/1999.

## TERCERO.-

El acuerdo del la Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de Plan General, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Entre las exigencias documentales, en especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a extremos como la conveniencia y la oportunidad, los criterios de ordenación y objetivos, las diferentes alternativas contempladas, etc. Así, la motivación es un elemento formal de las alteraciones del planeamiento de capital importancia para la legalidad de las mismas. El «ius variandi», en cuanto potestad administrativa, es un poder jurídico sometido a la Ley y al Derecho, cuyo ejercicio debe justificarse caso por caso. Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una puntual explicación de las concretas elecciones que la modificación singular del plan realizar. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las alteraciones del planeamiento.

CUARTO.- Del estudio de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

## 1) Consideraciones generales.-

Como consecuencia de las modificaciones introducidas, varían las superficies previstas en las distintas clases de suelo, que pueden resumirse en el siguiente cuadro comparativo:

CLASE DE SUELO	Categoría	Uso residencial (m2)		Uso industrial (m2)		TOTAL (m2)	
		Ap. provisional	Nueva doc.	Ap. provisional	Nueva doc.	Ap. provisional	Nueva doc.
Urbano	Consolidado	204.460,45	204.460,45			204.460,45	204.460,45
	No Consolidado	62.072,56	62.072,56			62.072,56	62.072,56
	No Consolidado (Planeam. Remitido)	17.487,17	17.487,17			17.487,17	17.487,17
Urbanizable	Delimitado	81.637,90	44.359,95	312.610,64	200.123,46	394.248,54	244.483,41
	No delimitado	70.299,39	37.277,95	170.145,88	--	240.445,27	37.277,95
No Urbanizable	Genérico	sin detallar	sin detallar	sin detallar	sin detallar	71.167.591,59	71.520.524,04
	Especial	sin detallar	sin detallar	sin detallar	sin detallar		
TOTAL						72.086.305,58	72.086.305,58

- Con estos ajustes, la suma de superficies clasificadas como Suelo Urbano y Urbanizable supone un 0,78% del total del término municipal.

2) Cumplimiento de reparos del acuerdo del Consejo.-

La nueva documentación aportada viene a subsanar los reparos formulados en el acuerdo adoptado por el CPUH en enero de 2011, salvo en los extremos siguientes:

a) En relación con la UE-8 (La Gualtera).-

La nueva documentación aporta el grafiado de las anchuras del viario, pero no resuelve otros aspectos respecto a los cuales el CPUH solicitaba justificación, como se expone a continuación.

La memoria del Plan General, en varios puntos, hace referencia a la actuación sobre este núcleo de población ilegal como uno de los objetivos del PGOU, dado que se considera como un problema a solucionar. Analizando los antecedentes y características de la zona es interesante recordar los siguientes hitos:

- Se trata de una zona sobre la que el PGOU anterior (aprobado definitivamente con prescripciones en diciembre de 2001) ya intentó dar una solución, consistente en prescribir la realización de un Plan Especial de Infraestructuras para su regularización.

- Posteriormente (octubre 2002) el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acordó estimar un recurso de alzada anulando dicha prescripción, al considerar que se trataba de Suelo No Urbanizable Genérico en el cual el procedimiento legalmente establecido para estas parcelaciones debía ser el establecido en la Disposición Transitoria 7ª, apartado 2.b) de la Ley 5/1999, es decir: reclasificación como suelo urbanizable, aprobación y ejecución del correspondiente Plan Parcial.

- Ese procedimiento no se ha llevado a cabo, por lo que cabe entender que los terrenos incluidos en la parcelación siguen estando clasificados como Suelo No Urbanizable.

- Por último, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de julio de 2007, en lo referente a este ámbito, confirmó la anulación del Plan Especial.

En cualquier caso, durante todos los avatares de la tramitación, parece que este suelo siempre ha conservado la clasificación como Suelo No Urbanizable (hasta la aprobación del nuevo PGOU).

De acuerdo con el plano de información I-9, las infraestructuras actualmente disponibles en la zona son:

- Red de saneamiento con vertido a fosas sépticas.
- Suministro de agua procedente de acequias de riego
- Suministro de energía eléctrica a través de tendido aéreo.

Es decir, existe una clara necesidad de completar la dotación de infraestructuras. La previsión del plano O-12B es conectar las redes de abastecimiento y saneamiento a las del municipio colindante de Binéfar.

En dicho plano se observa igualmente la presencia de edificaciones de uso no residencial muy próximas a las viviendas existentes, diferenciándose 2 tipologías: uso almacén industrial y uso almacén ganadero.

También se aprecia que existen edificaciones de uso residencial que no han sido incluidas en la delimitación de la UE-8 reflejada en el plano O-12, sin que exista una explicación al respecto.

Con estas premisas, se considera que deben justificarse los siguientes aspectos:

- Tal como se pedía en el acuerdo del Consejo de enero de 2011, debe justificarse la clasificación del ámbito como suelo urbano conforme a los criterios del artículo 13 de la Ley 5/1999; en particular, los criterios adoptados en cuanto a la delimitación discontinua de la unidad y las viviendas que quedan fuera de la misma.

- Justificar la inexistencia de posibles afecciones respecto a otros usos existentes en Suelo No Urbanizable próximos a la unidad de ejecución.

- En cuanto a las infraestructuras, el PGOU prevé su conexión a las redes municipales de Binéfar, con referencias a un «marco de colaboración supramunicipal» entre los Ayuntamientos de San Esteban de Litera y Binéfar, por la vía que dichas entidades consideren oportuna. Dado que se trata de un tema de alcance supralocal, puesto que afecta a 2 municipios, se considera necesaria una mayor concreción sobre la viabilidad efectiva de esta colaboración y las condiciones en las que podría producirse.

- En todo caso, hay que recordar que los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen la obligación de costear y, en su caso, ejecutar, las obras de urbanización incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

- En cuanto a la conservación de dichas infraestructuras, se estima conveniente establecer la obligación de que los propietarios de los terrenos incluidos en la UE-8 constituyan una Entidad de Conservación, dado que dicha obligación no debería recaer sobre el Ayuntamiento.

b) Sobre la clasificación de suelo del nuevo Sistema General de Equipamiento.-

Tal y como se ha indicado, se ha suprimido la parte de este Sistema General que estaba adscrita al ámbito SUND-1 denegado, quedando otras dos partes adscritas, respectivamente, al Sector SUD-2 y a la nueva área SUND-1, con unas superficies de 4.645,60 m2 y 5.482,00 m2.

En el cuadro nº9 de la Memoria se han computado las superficies globales de las distintas clases de suelo incluyendo los Sistemas Generales adscritos a cada ámbito, y en los cuadros de parámetros del Suelo Urbanizable parece incluirse el Sistema General de Equipamiento dentro de la superficie del Sector SUD-2 y del área SUND-1. Sin embargo, del grafismo de los planos parece deducirse que queda fuera de la delimitación del Suelo Urbanizable.

Para resolver estas contradicciones, debe aclararse si se trata de un Sistema General en Suelo No Urbanizable adscrito a esas zonas de Suelo Urbanizable (como es el caso del Sistema General Viario adscrito a la UE-7) o bien es un Sistema General incluido en dichos ámbitos, en cuyo caso sería necesario modificar el grafismo de los planos para incluirlo dentro de la delimitación del Suelo Urbanizable.

3) Cuestiones sobre la documentación presentada.-

Por otra parte, deben tenerse en cuenta las siguientes cuestiones sobre la documentación aportada:

\* Memoria.-

- En la justificación del modelo territorial dentro de la Memoria, deben rectificarse algunos párrafos ajustándose a las modificaciones introducidas (referencias al Sector SUD-5 y la superficie industrial prevista, nº de viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado). Lo mismo hay que indicar respecto a la estimación de demanda de recursos.

- No se ha desglosado la superficie correspondiente a cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable.

\* Normas Urbanísticas.-

- No es correcto el valor de densidad global D (incluidos Sistemas Generales) para la UE-7 reflejado en el cuadro nº1.

- En el mismo cuadro nº1, puesto que las UE-3, UE-4 y UE-5 no incluyen Sistemas Generales, deberían coincidir para dichas unidades los parámetros D y D2 que establecen la densidad con y sin Sistemas Generales.

- En cuanto a los cuadros donde se definen los parámetros del Suelo Urbanizable Delimitado, deben subsanarse las siguientes cuestiones:

\* En el cuadro nº2, debe corregirse la errónea identificación (código T) entre techo máximo edificable y aprovechamiento objetivo total, puesto que éste último indica la superficie homogeneizada respecto al uso y tipología característicos conforme al artículo 100.1 de la Ley 5/1999. El valor de T recogido en el

cuadro expresa, pues, el techo máximo edificable pero no el aprovechamiento objetivo que debe homogeneizarse respecto al uso y tipología característico (en este caso es el residencial unifamiliar, al que el PGOU otorga un coeficiente de valor 1). En los Sectores SUD-1 y SUD-2, de uso residencial unifamiliar, el aprovechamiento objetivo y el techo edificable coinciden; sin embargo, para el Sector SUD-4 de uso industrial, su aprovechamiento objetivo deberá obtenerse multiplicando el techo máximo edificable reflejado en el cuadro por el coeficiente de uso y tipología industrial fijado en el PGOU, que tiene un valor de 0,790852.

\* El aprovechamiento medio de un Sector, de acuerdo con el artículo 101.3 de la Ley 5/1999, se calcula dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie (incluidos Sistemas Generales). Por tanto, en el cuadro nº2 será necesario también corregir el valor del aprovechamiento medio del Sector SUD-4 empleando para su cálculo el valor del aprovechamiento objetivo calculado conforme al punto anterior.

\* De acuerdo con los 2 puntos anteriores, debe corregirse el aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio del Sector SUD-4 reflejados en el cuadro nº4, cuyos valores correctos calculados conforme al artículo 101.3 de la Ley 5/1999 serían 79.134,06 uas y 0,3954 uas/m<sup>2</sup>s respectivamente.

\* Debe corregirse igualmente el valor del aprovechamiento medio (Am) del Suelo Urbanizable Delimitado reflejado en el cuadro nº4 (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s), debido a que se ha calculado aplicando erróneamente en la columna K los respectivos índices de edificabilidad sin Sistemas Generales de los 3 Sectores (fijados en el cuadro nº2) sobre la superficie total del Sector incluyendo Sistemas Generales (columna J). Aplicando correctamente los índices y superficies correspondientes resulta un valor del Am = 0,4763 uas/m<sup>2</sup>s.

- En el cuadro nº3, parece incorrecto el valor de la superficie de Sistema General de Equipamiento Deportivo reflejado en la columna «Total Urbanizable N.D. residencial», puesto que recoge la superficie de la parte que se ha suprimido.

- El PGOU mantiene el criterio (artículos 160 y 161) de que los Planes Parciales deberán respetar la ordenación propuesta por el Plan General, a la que se atribuye un carácter vinculante. A este respecto, conviene recordar que al tramitarse el PGOU de acuerdo con la Ley 5/1999, los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones del PGOU, por lo que cualquier modificación que se pretenda introducir en la ordenación de los ámbitos de Suelo Urbanizable deberá tramitarse como modificación del Plan General.

- Recordar lo establecido en el punto 1.D. del acuerdo del Consejo de enero 2011 respecto a la autorización de viviendas en Suelo No Urbanizable, puesto que la nueva documentación no recoge nada a este respecto.

\* Planos.-

- Debe corregirse el grafismo de los planos O-10, O-15 y O-16 eliminando las etiquetas SGE y SGV de los Sistemas Generales que estaban adscritos al ámbito SUND-1; y modificar el grafismo de la línea que delimita erróneamente el Sistema General Viario adscrito a la UE-7 como Suelo Urbano No Consolidado.

- No coincide la superficie del Sector SUD-4 reflejada en el plano O-13 con la fijada en los cuadros de la documentación escrita.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el PGOU de San Esteban de Litera, dando por subsanados los reparos indicados en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2011; si bien se mantienen los siguientes reparos:

En el documento de Normas Urbanísticas, es necesario rectificar todos los errores observados en los cuadros nº1, nº2, nº3 y nº4 referentes a los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que se han detallado en el apartado anterior de informe-valoración, y especialmente el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

Deben aclararse la clasificación del Sistema General de Equipamiento, resolviendo las contradicciones entre los documentos del Plan (Memoria, Normas y Planos).

Debe indicarse la superficie correspondiente a cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable.

En los planos, hay que corregir los errores en la documentación gráfica detallados en el fundamento de derecho cuarto.

En el documento Memoria, deben revisarse los apartados de justificación del modelo territorial y estimación de demanda de recursos para que exista coherencia con las superficies previstas en el Plan General definitivamente aprobado.

2. Mantener la suspensión de la UE-8 de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho cuarto y, en particular, por los siguientes:

Debe justificarse la clasificación del ámbito como suelo urbano conforme a los criterios del artículo 13 de la Ley 5/1999; en particular, los criterios adoptados en cuanto a la delimitación discontinua de la unidad y las viviendas que quedan fuera de la misma.

Deben analizarse la inexistencia de posibles afecciones respecto a otros usos existentes en Suelo No Urbanizable próximos a la unidad de ejecución.

En cuanto a las infraestructuras, el PGOU prevé su conexión a las redes municipales de Binéfar. Dado que se trata de un tema de alcance supralocal, puesto que afecta a 2 municipios, se considera necesaria mayor concreción sobre la viabilidad efectiva de esta conexión y las condiciones en las que podría producirse.

Se estima conveniente establecer la obligación de que los propietarios de los terrenos incluidos en la UE-8 constituyan una Entidad de Conservación de la urbanización y las infraestructuras que deben dar servicio a la zona, obligación que no debería recaer sobre el Ayuntamiento.

## 2. FISCAL. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2011/62.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Fiscal, relativo al Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación del Avance del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 10 de octubre de 2005.

Dicho Avance, en función de lo indicado en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 209, de fecha 31 de octubre de 2005. Se formulan 125 escritos de sugerencias.

La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 2007. Se expone al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 57, de 22 de marzo de 2007. Se formulan 134 escritos de alegaciones.

La aprobación provisional tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 18 de abril de 2011.

SEGUNDO.- El objeto del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Fiscal (PGOU) es la ordenación integral del citado término municipal. Se prevé un nuevo modelo de ordenación urbana, por lo que se opta por la revisión de sus vigentes NNSS.

Se plantea un Plan General de Ordenación Urbana conforme al artículo 32 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

TERCERO.- Se aporta la Resolución del INAGA, de 29 de diciembre de 2010, por la que se formula la Memoria Ambiental.

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

-Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, 23 de agosto de 2007.

-Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Comarca del Sobrarbe, noviembre 2007.

-Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, 18 de diciembre de 2007.

-Dirección General de Interior, 8 de febrero de 2008.

-Resolución del INAGA de 29 de diciembre de 2010 por la que se formula Memoria Ambiental.

-Dos informes del Instituto Aragonés del Agua, 22 de enero de 2008 y 23 de febrero de 2011.

-Dos informes de la Dirección General de Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, 27 de julio de 2007 y 31 de marzo de 2011.

QUINTO.- La documentación técnica aportada por el Ayuntamiento consiste en la siguiente:

1. El ejemplar del Avance diligenciado el 30 de noviembre de 2005 como aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 10 de octubre del citado año, visado el 26 de octubre de 2005, consta de los siguientes documentos:

Documentación escrita:

I MEMORIA INFORMATIVA. JULIO 2005.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA. JULIO 2005.

IV AVANCE CATÁLOGO. JULIO 2005.

Documentación gráfica:

PLANOS DE INFORMACIÓN. JULIO 2005.

PLANOS DE INFORMACIÓN CATASTRAL. JULIO 2005.

PLANOS DE ORDENACIÓN. JULIO 2005.

VI-A INFORME SUGERENCIAS PUEBLOS. JUNIO 2006. (Firmado en Junio 2006).

VI-A INFORME SUGERENCIAS PUEBLOS. JUNIO 2006. (Firmado en Junio 2006).

VI-B INFORME SUGERENCIAS FISCAL. JUNIO 2006. (Firmado en Junio 2006).

VI-B INFORME SUGERENCIAS FISCAL. JUNIO 2006.

2. El ejemplar del PGOU diligenciado el 16 de marzo de 2011 como aprobado inicialmente el 20 de febrero de 2007, visado el 23 de marzo de 2007, consta de los siguientes documentos:

Documentación escrita:

I-A MEMORIA INFORMATIVA (NOVIEMBRE 2006)

II-A MEMORIA JUSTIFICATIVA (NOVIEMBRE 2006)

III-1 NORMAS Y ORDENANZAS GENERALES. NOVIEMBRE 2006.

III-2 NORMAS Y ORDENANZAS ESPECÍFICAS. NOVIEMBRE 2006.

III-3 NORMAS Y ORDENANZAS FICHAS. NOVIEMBRE 2006. (Firmado en febrero 2007)

## IV CATÁLOGO. NOVIEMBRE 2006.

## V ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. NOVIEMBRE 2006.

## Documentación gráfica:

## PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.01. TERMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Nov 2006.

O.02.1. ENTORNO FISCAL. NÚCLEO URBANO DE FISCAL. Nov 2006.

O.02.2. SUELO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. Nov 2006.

O.03.1. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.03.2. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Barrio Iglesia. Nov 2006.

O.03.3. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Barrio Iglesia. Nov 2006.

O.04. LARDIÉS. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.05. BORRASTRE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.06. SAN JUSTE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.07. LIGÜERRE DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.08. ALBELLÁ. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.09. PLANILLO. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.10. SAN FELICES DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.11. ARRESA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.12.1. JAVIERRE Y SANTA OLARIA DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.12.2. JAVIERRE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

O.13. SANTA OLARIA DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Nov 2006.

VIII-A INFORME DE ALEGACIONES. MAYO 2007.

VIII-B COPIA ALEGACIONES PRESENTADAS PUEBLOS. MAYO 2007.

VIII-C COPIA ALEGACIONES PRESENTADAS FISCAL. MAYO 2007.

3. El PGOU, diligenciado el 18 de abril de 2011 como aprobado provisionalmente en esa misma fecha, sin visado, consta de los siguientes documentos:

## Documentación escrita:

I-B ESTUDIOS DE INUNDABILIDAD. ENERO 2011.

II-B MEMORIA JUSTIFICATIVA: CAMBIOS INTRODUCIDOS HASTA TEXTO REFUNDIDO. ENERO 2011.

III-A NORMAS Y ORDENANZAS GENERALES. ENERO 2011.

III-B NORMAS Y ORDENANZAS ESPECÍFICAS. ENERO 2011.

III-C NORMAS Y ORDENANZAS FICHAS. ENERO 2011.

IV-A CATÁLOGO. ENERO 2011.

V ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. ENERO 2011.

## Documentación gráfica:

VII-C PLANOS DE ORDENACIÓN E INFRAESTRUCTURAS (JUNIO 2010 / ENERO 2011)

O.01. TERMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Junio 2010.

O.01.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

O.01.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

O.02.1. ENTORNO FISCAL. NÚCLEO URBANO DE FISCAL. Enero 2011.

O.02.2. SUELO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. Junio 2010.

O.02.3. SUELO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. Junio 2010.

O.03.1. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

O.03.2. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Bº cadena avd. Jesús y travesía. Enero 2011.

O.03.3. FISCAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Barrio Iglesia Plano Bajo. Enero 2011.

A.03. FISCAL. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.03. FISCAL. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.04. LARDIÉS. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Junio 2010.

A.04. LARDIÉS. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.04. LARDIÉS. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.05. BORRASTRE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

A.05. BORRASTRE. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.05. BORRASTRE. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.06. SAN JUSTE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Junio 2010.

A.06. SAN JUSTE. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.06. SAN JUSTE. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.07. LIGÜERRE DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Junio 2010.

A.07. LIGÜERRE DE ARA. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.07. LIGÜERRE DE ARA. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.08. ALBELLÁ. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Junio 2010.

A.08. ALBELLÁ. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.08. ALBELLÁ. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.09. PLANILLO. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

A.09. PLANILLO. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.09. PLANILLO. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.10. SAN FELICES DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

A.10. SAN FELICES DE ARA. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.10. SAN FELICES DE ARA. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.11. ARRESA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Junio 2010.

A.11. ARRESA. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.11. ARRESA. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.12.1. JAVIERRE Y SANTA OLARIA DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

O.12.2. JAVIERRE. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

A.12. JAVIERRE. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.12. JAVIERRE. SANEAMIENTO. Junio 2010.

O.13. SANTA OLARIA DE ARA. CLASIFICACIÓN DE SUELO. Enero 2011.

A.13. SANTA OLARIA DE ARA. ABASTECIMIENTO. Junio 2010.

S.13. SANTA OLARIA DE ARA. SANEAMIENTO. Junio 2010.

SEXTO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

## a) Ámbito:

El término municipal de Fiscal se encuentra situado en la zona nor-central de la provincia de Huesca, enclavado en la comarca histórica de Sobrarbe, en el valle del río Ara.

Tiene una superficie de 171,29Km<sup>2</sup> y una población de 254 habitantes según el censo de 2001, lo que supone una densidad de 1,4hab/Km<sup>2</sup>, equivale a la de zonas desérticas.

La evolución poblacional es la siguiente:

Municipio (censo)	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Fiscal (hab)	2.505	2.495	2.502	2.285	2.050	1.787	1.527	489	346	256	254

Núcleo	Censo de Poblac. de 1991		Padrón Municipal de 2004		Total
	P. Derecho	P. Hecho	Varones	Mujeres	
FISCAL	121	125	82	64	146
ALBELLÁ	14	11	7	6	13
ARRESA	13	12	4	5	9
BORRASTRE	17	15	12	8	20
JAVIERRE DE ARA	17	15	6	5	11
LACORT	2	0	0	0	0
LARDIÉS	3	3	4	5	9
LIGÜERRE DE ARA	35	34	22	16	38
PLANILLO	9	9	8	5	13
SAN FELICES	13	13	8	6	14
SAN JUSTE	4	4	5	1	6
S. MARTÍN DE LA SOLANA	4	4	1	0	1
SANTA OLARIA DE ARA	4	4	1	1	2
TOTAL	256	249	160	122	282

Fuente: censo de 1991 y padrón de 2004

Merece reseñarse que la propiedad de la superficie del término corresponde principalmente a Iberduero (16km<sup>2</sup>), Icona (52km<sup>2</sup>) y el monte público (30km<sup>2</sup>).

Los 32 núcleos de población existentes en el Término Municipal son:

- Habitados (11): Fiscal - Lardiés - Borrastre - San Juste - Ligerre de Ara - Albella - Planillo - San Felices de Ara - Arresa - Javierre de Ara - Santa Olaria.
- San Martín de la Solana (su casa se regula de manera independiente).
- Deshabitados en proceso de restitución (3): Jánovas - Lacort - Lavelilla.
- Deshabitados (17): Berroy - Pardina de Viñuales - Burgasé - Cájol - Campol - Castelar - Geré - Ginuábel - Giral - Muro de Solana - Puyuelo - San Felices de la Solana - Sasé - Semolué - Tricas - Villamana - Pardina de Paiset.

En un estudio de diciembre de 2002, sobre las Unidades de Paisajes Naturales de la Reserva de la Biosfera Ordesa - Viñamala, elaborado por Eduardo Martínez de Pisón y otros en el marco del Comité Español del Programa MaB de la UNESCO, se incluye parte del término municipal de Fiscal, dentro del área de borde de la Reserva. Esta delimitación no tiene carácter normativo, pero se incluye a efectos informativos.

## b) Circunstancias que motivan la revisión de las NNSS:

-Construcción de la carretera de Sabiánigo a Fiscal por Yebra de Basa, cuya terminación se prevé en un plazo de 4 años. Junto con la conversión en autovía del eje Norte-Sur (los tramos de Monrepós y Sabiánigo están en fase de proyecto), esta carretera por Yebra de Basa situará Fiscal a una hora y cuarto de Zaragoza y supondrá un auge importante de la vivienda de segunda residencia.

-Declaración de impacto ambiental negativo del embalse de Jánovas, que no se construirá, y conveniencia de preservar los valores ambientales del Valle del Ara, en este tramo, hasta ahora virgen por la amenaza que suponía la construcción del Embalse.

-Desarrollo alcanzado por las NNSS vigentes, con el SAU2 definitivamente aprobado y varias unidades de ejecución (UEs) que ya han sido objeto de proyectos de reparcelación y urbanización.

-Modificación que el nuevo acceso por carretera produce en la estructura general y orgánica del núcleo de Fiscal, con la construcción de un nuevo puente sobre el río Ara que constituirá el acceso principal desde Broto y Ainsa y un nuevo acceso directo al núcleo por el Oeste.

-Necesidad de adaptación del Planeamiento a la Ley Urbanística de Aragón.

## c) Incremento poblacional:

En el anexo 1 de la «Memoria Justificativa: Cambios introducidos hasta Texto Refundido» se estima el siguiente incremento poblacional:

-Población de 2ª residencia:

En base a la experiencia de los últimos años, la mayor accesibilidad del término municipal y de la evolución que han experimentado municipios similares, se puede evaluar el crecimiento anual en:

\*Fiscal: 35 viviendas nuevas y rehabilitación de 6 viviendas existentes desocupadas o en ruina.

\*En los diferentes núcleos: 6 viviendas nuevas y rehabilitación de 4 viviendas existentes.

Dado que se estima 3,1 personas/vivienda, en un horizonte de 10 años el incremento de población de segunda residencia es de 1.581 personas.

-Población residente de derecho:

A lo largo de la última década se viene produciendo una recuperación de población que para el año 2020 arroja una tendencia de 483 habitantes de derecho, lo que según el análisis estadístico supone un crecimiento demográfico de 170 habitantes entre 2010 y 2020.

Por otra parte, estudios demográficos reflejan el dato de que cada 25 habitantes estacionales suponen el incremento de un residente. Dado que la previsión de incremento en la población de 2ª residencia es de 1581 personas, eso representa un crecimiento demográfico de residentes inducido por la actividad turística de 63 personas.

d) Estructura General y Orgánica:

En la actualidad el municipio de Fiscal, está surcado por la carretera N – 260 (antigua C – 138) de Campo a Biescas, conocida también como Eje Pirenaico, de la cual surgen diversas conexiones con los núcleos de población.

Tramo Sabiánigo - Fiscal: En la vía trans – pirenaica tiene especial relevancia la construcción del tramo Sabiánigo – Yebra - Fiscal, actualmente en ejecución, cuya finalización estaba prevista para el 20 de abril de 2007.

Tramo Fiscal – Torla: No se prevé ningún trazado de nueva construcción. Con la ejecución de la Yebra – Fiscal, este tramo queda para uso secundario de penetración a los valles y al parque Nacional de Ordesa. Las únicas actuaciones previstas son las de mejora, mantenimiento y conservación. Se propone mantener el carácter turístico de la carretera mejorando su trazado, eliminando algunas curvas, mejorando las condiciones de seguridad vial, etc....

Tramo Fiscal – Balluport: Este es el único tramo pendiente de ejecución del Eje Pirenaico entre Sabiánigo y Boltaña. Según la documentación obrante en el expediente, carece de estudio informativo y no se dispone de calendario por el momento.

No obstante, toma la palabra, en este punto, D. Joaquín López Sanchez, quien informa que el Proyecto de Trazado y Estudio de Impacto Ambiental ha sido aprobado provisionalmente, el 23 de diciembre de 2010, y expuesto al público en el BOE de 10 de febrero de 2011.

De la carretera N – 260 surgen las siguientes conexiones con los núcleos:

-Fiscal: a través de un estrecho puente sobre el Ara. De Fiscal parten las carreteras hacia Lardiés, Borrastré y San Juste.

-Ligüerre de Ara: a través de un puente sobre el Ara situado en las proximidades de Javierre de Ara.

-Albella – Planillo – San Felices: a través de una pasarela colgante, de tablonés y paso poco recomendable para vehículos, situada en las proximidades de Lacort, que conecta con caminos no pavimentados.

-Jánovas: a través de un paso sobre tubos para el paso del agua, acceso a la zona de las obras del canal de derivación y embalse, hoy abandonadas.

\* Extracto del cuadro 5 del tomo III-C NORMAS Y ORDENANZAS FICHAS. ENERO 2011.

-Núcleos de la Solana: Acceso a través de pistas, de difíciles condiciones para el tránsito (aptas para vehículos todo – terreno).

-El resto de núcleos, como Arresa, Javierre de Ara, Santa Olaria, Lacort y Lavelilla están situados inmediatamente junto a la carretera, en ocasiones con mal acceso desde esta (Javierre).

La red de acceso a los núcleos, se completa con pistas o caminos, que con diversas condiciones para el tránsito completarían la red.

Según el art.58bis de las Normas Específicas, las vías pecuarias inventariadas por el Gobierno de Aragón son las siguientes:

Nº	NOMBRE	TR	CÓD	LONG	ANCHO	FECHA
00106	CANADA REAL DE LAS GUARGAS	2	7	5.000	75.22	11/04/1970
00204	CORDEL DE PUYUELO	1	8	2.000	37.61	11/04/1970
00732	CANADA REAL DEL VALLE DE BROTO	1	6	4.000	75.22	11/04/1970
01024	CANADA REAL DE FISCAL A RUEBLA	1	1	14.500	75.22	03/02/1970
01025	CANADA REAL DEL VALLE DEL VÍO	1	2	1.200	75.22	03/02/1970
01026	CORDEL DE SECORUN	1	2	6.000	37.61	03/02/1970
01027	CORDEL DE JÁNOVAS A AGULAR	1	4	6.400	37.61	03/02/1970
01028	CANADA REAL DE HUESCA	1	5	1.000	75.22	11/04/1970
00733	CANADA REAL DEL VALLE DE BROTO A FANLO					SIN CLASIFICAR
00779	SIN DETERMINAR					SIN CLASIFICAR
00647	VEREDA DE SIERRA VOLABE					SIN CLASIFICAR
00854	VEREDA DEL CAMINO DE SOLANA					SIN CLASIFICAR
00942	COLADA DEL BARRANCO LAS GUARGAS A AINSA					SIN CLASIFICAR

Sus trazados, que se grafían en el plano O.01.1, tienen la condición de Suelo No Urbanizable Especial.

El PGOU establece en Suelo Urbano un Sistema General Equipamiento Deportivo (SGED) en la margen derecha del río Ara.

Asimismo, se establecen 1.280m2 como Sistema General de Espacios Libres (SG5 y SG6), correspondientes a la traseira de la Iglesia de Jesús, incluidos a partes iguales en el S5 y S6 del núcleo de Fiscal.

e) Ordenación propuesta. Clasificación del Suelo:

CLASIFICACION DE SUELO CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	
SUELO URBANO	429.049
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	197.328
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	231.721
SUELO URBANIZABLE	463.536
DELIMITADO (SUD)	313.164
NO DELIMITADO (SUND)	150.372
Lardiés	93.102
Ligüerre	57.270
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>169.279.051</b>
<b>TOTAL TM</b>	<b>170.171.636</b>

\* Extracto del cuadro 5 del tomo III-C NORMAS Y ORDENANZAS FICHAS. ENERO 2011.

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

FISCAL	SANTA OLARIA DE ARA	LIGUERRE DE ARA
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	106.132	6.315
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	105.714	3.889
UE-01 AV. JESUS FRENTE ESCUELAS	4.251	0
UE-02 AV. JESUS	4.565	1.243
UE-03 AV. JESUS FRENTE CHALETS	5.120	2.646
UE-04 JUNTO CASA CHERA	2.581	3.889
UE-05 PLANO BAJO ESTE	16.964	0
UE-06 CAMPING JABALI BLANCO	8.309	0
UE-7 BCO. EL SALVADOR NORTE	4.363	0
UE-08 AOE-1	5.425	0
UE-09 CTRA BROTO NORTE	1.180	8.770
UE-10 CAMINO LARDIES	7.506	21.583
UE-11 JUNTO DISCOTICA	7.536	7.651
UE-12 Bº IGLESIA-INVERNADERO	587	10.012
UE-13 ANTIGUO SECTOR 2	15.348	3.820
UE-14 PLANO BAJO OESTE	8.091	21.583
UE-15 PLANO BAJO CENTRO	7.469	21.014
UE-16	2.204	21.014
UE-17 SOBRE CASA CADENA	2.017	0
UE-18 CARRETERA BROTO SUR	2198	0
TOTAL SUNC	105.714	0
SUELO URBANIZABLE (SUD)	151.550	0
Sector 1 LADERA CANGIÁS BARRANCO	19.069	0
Sector 3 LADERA CANGIÁS SUR	30.396	0
Sector 4 CAMINO BORRASTRÉ	9.790	0
Sector 5 PLANO BAJO NORTE	40.267	0
Sector 6 PLANO BAJO SUR	34.747	0
Sector 7 LADERA CARRETERA YEDRA	17.281	0
<b>BORRASTRÉ</b>		
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	12.278	0
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	8.500	0
UE-01 LIMITE OESTE	1.241	0
UE-02 CORNISA	2.685	0
UE-03 GRANJA	4.574	0
TOTAL SUNC	8.500	0
SUELO URBANIZABLE (SUD)	22.288	0
Sector 1 OESTE	12.403	0
Sector 2 ESTE	9.885	0
<b>ALBELLA</b>		
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	9.386	0
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	30.697	0
UE-01 GRANJA SUR	2.978	0
UE-02 ACCESO ALTERNATIVO	9.175	0
UE-03 ACCESO NORTE	8.682	0
UE-04 ACCESO SUR	9.862	0
TOTAL SUNC	30.697	0
<b>SAN JUSTE</b>		
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	8.046	0
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	0	0
SUELO URBANIZABLE (SUD)	39.717	0
Sector 1 ESTE	10.572	0
Sector 2 CARRETERA NORTE	17.038	0
Sector 3 CARRETERA SUR	12.107	0
TOTAL SUD	39.717	0
<b>ARRESA</b>		
S.U. CONSOLIDADO (SUC)	12.570	0
S.U. NO CONSOLIDADO (SUNC)	6.068	0
UE-01 BORDE ESTE	2.823	0
UE-02 BORDE NORTE	3.245	0
TOTAL SUNC	6.068	0
SUELO URBANIZABLE (SUD)	0	0
Sector 1 (en suspenso)	0	0
TOTAL SUD	0	0

\*Parte de los cuadros nº11 Memoria Justificativa, Junio 2010.

a. Suelo Urbano (SU).-

Los núcleos de población habitados del Término Municipal de Fiscal se clasifican como SU (Fiscal - Lardiés - Borrastra - San Juste - Liguierre de Ara - Albella - Planillo - San Felices de Ara - Arresa - Javierre de Ara - Santa Olaria).

Los núcleos de población deshabitados en proceso de restitución se clasifican como SU No Consolidado (Jánovas - Lacort - Lavelilla).

b. Suelo Urbanizable.-

En cuanto al Suelo Urbanizable Delimitado (SUD) de uso residencial, en el cuadro nº11 Memoria Justificativa, Junio 2010, se muestra un resumen de las superficies así clasificadas en los núcleos de población habitados.

En cuanto al Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) de uso industrial, el PGOU propone la clasificación de los terrenos que se incluyen en los planos O.02-2 y O.02-3 de Lardiés, con 93.102m<sup>2</sup> de superficie, y Liguierre, con 57.270m<sup>2</sup> de superficie. El PGOU pretende resituar los nuevos desarrollos industriales para permitir la desaparición a medio plazo del Polígono Fajas de Lambre, que se considera incompatible con el modelo territorial propuesto.

c. Suelo No Urbanizable (SNU).-

Los núcleos de población deshabitados se clasifican como SNU Genérico (Berroy - Pardina de Viñuales - Burgasé - Cájol - Campol - Castelar - Geré - Ginuábel - Giral - Muro de Solana - Puyuelo - San Felices de la Solana - Sasé - Semolué - Tricas - Villamana - Pardina de Alseto).

La casa de San Martín de la Solana tiene la consideración de uso aislado en SNU Genérico y se regula de manera independiente en el artículo 61.

El PGOU distingue en el SNU Especial:

- SNU Especial Protección Ecológica (1. Ribera del Ara (RA)).

Se corresponde con las áreas afectadas por el cauce del río Ara. Su delimitación es coincidente con la delimitación del LIC del río Ara.

- SNU Especial Protección Forestal (1. Valle de la Solana (VS) / 2. Sierra de Cancías (SC) / 3. Sierra del Gabardón (SG)).

Esta clasificación del suelo incluye el AEPA (Área de Especial Protección urbanística) del Valle del Serrablo, las ZEPAS de Sierras u Cañones de Guara y Sierra de Cancías-Silves y el LIC de Silves, así como otras zonas del término municipal que deben tener un tratamiento homogéneo con el de las zonas anteriormente descritas por sus similares condiciones forestales y ecológicas.

- SNU Especial Protección Agraria (1. Valle del Ara (VA) / 2. Llano de Jánovas (LJ) / 3. Ladera de Lardiés (LL)).

<b>DETALLE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION SNU-EP:</b>	
<b>SNU EP FORESTAL</b>	<b>153.889.109</b>
VS Valle de la Solana	77.619.730
SC+SG Sierras de Cancías y Gabardón	76.269.379
<b>SNU EP AGRARIA</b>	<b>14.654.894</b>
LJ Llano de Jánovas	6.057.011
VA Valle del Ara	7.983.169
LL Ladera de Lardiés	614.714
<b>SNU EP ECOLOGICA</b>	<b>735.048</b>
RA Ribera del Ara	735.048
<b>TOTAL SNU-EP</b>	<b>169.279.051</b>

\* Extracto del cuadro 5 del tomo III-C NORMAS Y ORDENANZAS FICHAS. ENERO 2011.

f) Calificación del Suelo Urbano.-

a. Casco Antiguo

1. Usos:

En el casco antiguo de Fiscal se admite el uso residencial en tipología unifamiliar entremedianeras y colectivo (preferiblemente bifamiliar).

En los pueblos no se admiten los bloques de vivienda colectiva en casco antiguo.

En proyectos de rehabilitación podrá destinarse la totalidad de lo construido a vivienda colectiva, tanto en Fiscal como en los pueblos. En los edificios de vivienda colectiva las plantas bajas se destinarán exclusivamente a locales comerciales o garajes.

Este uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

Usos compatibles: hostelero de cualquier tipo, comercial y terciario. En el núcleo de Fiscal se admite como uso compatible el residencial en vivienda colectiva en edificios de nueva construcción.

Usos incompatibles: vivienda colectiva de nueva construcción en el resto de núcleos, la industria ligera e industria pesada.

2. Parcelación:

Parcela mínima: 100m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6m.

Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle. No se establece parcela mínima.

3. Alineaciones:

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. No se permiten nuevos porches ni retranqueos en general, pudiendo autorizarse estos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

En ciertos casos se establece así mismo una alineación interior obligatoria para la edificación principal, sin rebasar nunca los 12,50 en plantas alzadas.

4. Ocupación:

Edificación principal: se situará en la parte anterior de la parcela y su profundidad edificable máxima será la grafiada como alineación de fachada posterior en planos de ordenación (1:1000), ó 12,5m cuando no se grafió alineación de fachada posterior. Este fondo máximo será de 18m en el caso de uso hotelero.

Edificaciones secundarias o auxiliares en PB en las cuales no se permite el uso residencial: podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

5. Alturas:

La altura reguladora máxima de la edificación principal estará comprendida entre las alturas de las dos edificaciones colindantes, con un máximo de PB +2 (9 m) y un mínimo de PB+1.

La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB ó 4m.

En todo caso se permiten las falsas, siendo obligatoria la existencia de éstas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

6. Cubiertas:

La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 31° y 39° sexagesimales, no se permiten azoteas ni terrazas.

Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea. Se cumplirá el artículo 28 de las normas.

b. Zona de vivienda unifamiliar extensiva (U500 y U250)

1. Usos:

Se admiten exclusivamente: Vivienda unifamiliar / Hostelería / Comercial en planta baja / Pequeña industria en planta baja.

En las agrupaciones de parcelas se admitirá la vivienda colectiva, computándose como máximo 1 vivienda por cada 250 ó 500m<sup>2</sup> de parcela, según se trate de U250 ó U500. Esta limitación no regirá en el caso de rehabilitación.

En los edificios de vivienda colectiva las plantas bajas se destinarán exclusivamente a locales comerciales o garajes.

En la travesía de la CN-260 sí se permite la vivienda colectiva, con las restricciones en cuanto a número de viviendas por parcela del apartado anterior.

2. Parcelación:

Parcela mínima: U250: 250m<sup>2</sup> / U500: 500m<sup>2</sup>.

Frente o fachada mínima: 10m.

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

3. Alineaciones:

El fondo edificable en los supuestos en que excepcionalmente se admite el uso de vivienda colectiva será de 12,50m.

4. Ocupación:

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Como máximo el 60% de la superficie de la parcela.

5. Alturas:

La altura reguladora máxima será de PB+1+BC con 7,50m de altura de alero. La BC deberá cumplir las mismas condiciones que en el caso de vivienda colectiva.

6. Edificabilidad neta de parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

7. Cubiertas: lo dispuesto en el Art. 28.

c. Zona de vivienda colectiva (VC)

Esta zonificación sólo se admite en algunos suelos urbanizables de Fiscal (S1, S4, S5, S6 y S7).

1. Usos:

Se admiten exclusivamente: Vivienda en plantas alzadas / Hostelería / Comercial o aparcamientos en planta baja / Pequeña industria en planta baja.

2. Parcelación:

Parcela mínima: 600m<sup>2</sup>.

Frente o fachada mínima: 15m.

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

3. Alineaciones:

El fondo edificable de vivienda colectiva será de 12,50m. En los edificios en que se proyecten usos hoteleros se admitirá un fondo de 18m.

4. Ocupación:

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 40% de la superficie de la parcela. En planta sótano se admitirá un 60% de ocupación.

## 5. Alturas:

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+2+BC y 9 m de altura de alero.

Si se proyecta BC ésta no podrá constituir vivienda independiente, debiendo estar físicamente vinculada a la planta inferior.

6. Edificabilidad neta de parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

7. Cubiertas: lo dispuesto en el artículo 28.

d. Área de Ordenación Especial (AOE)

Esta zonificación es aplicable únicamente a la UE-8 de Fiscal.

La edificación del AOE viene definida por un instrumento de ordenación existente (proyecto o anteproyecto de edificación), al cual se confiere el rango de Estudio de Detalle, que define alineaciones y volumetría, y que el PGOU reproduce. El citado «proyecto» sirvió para la construcción de tres bloques, quedando pendientes de construirse otros tres. El desarrollo de la UE-8 se registró por lo dispuesto en la ficha de las normas específicas.

## 1. Usos:

Se admite exclusivamente: Vivienda colectiva y hostelería. En PB sólo se admiten locales comerciales y garajes.

2. Parcela única: 4.720m<sup>2</sup>.

3. Alineaciones:

Se establece la alineación oficial exterior o de viales, y la alineación oficial de fachadas.

## 4. Alturas:

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de PB+2+BC con un límite de altura de alero de 9m. La planta BC deberá cumplir las mismas condiciones que en el caso de vivienda colectiva.

5. Edificabilidad: queda definida geoméricamente por la ocupación y altura /nº plantas máximo.

6. Cubiertas y vuelos:

Serán en todo similares a las de las edificaciones existentes, que constituyen un «modelo» para los tres bloques pendientes de edificación.

7. Espacios libres de edificación:

Tendrán el carácter de espacio libre privado, estando sujetos a las limitaciones que con carácter general se establecen para los espacios libres públicos.

## e. Zona industrial

El polígono «Franjas de Lambre» fue ordenado mediante un Proyecto de Urbanización que se recoge en el PGOU otorgándole el carácter de Estudio de Detalle. Se trata de una zona industrial a extinguir, dedicada principalmente al corte de la piedra, muy próxima a la zona residencial, que el PGOU mantiene temporalmente para asegurar la continuidad del empleo mientras se desarrollan los suelos alternativos. En ningún caso debe ser ampliado.

## 1. Usos:

Industria y almacenaje en todas sus categorías / Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil / Comercial / Oficinas al servicio de la instalación vertical.

2. Parcelación:

Parcela mínima: 300m<sup>2</sup>.

Frente o fachada mínima: 12m.

3. Alineaciones:

Se establece la alineación oficial exterior, que coincide con la alineación oficial de fachada.

4. Ocupación:

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 100% de la superficie de la parcela.

## 5. Alturas:

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 10m correspondientes a PB o PB+1, permitiéndose elementos específicos de la industria que necesariamente hayan de tener mayor altura.

6. Edificabilidad neta de parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> como máximo.

f. Zonas de Equipamiento (E)

Bien tengan un carácter público o privado.

## 1. Usos:

Se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento: Administrativo-cívico-cultural-religioso / Docente / Asistencial socio-sanitario / Deportivo.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

## 2. Obtención:

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una UE se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las UEs que tengan exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable, si ello fuera posible.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una UE, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que señala la legislación urbanística.

## 3. Condiciones de edificación:

Podrán construirse edificios con aprovechamiento de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que podrá ser superado en aquellas parcelas de equipamiento en las que la zonificación o zonificaciones circundantes tengan índices de edificabilidad superiores, según sea determinado por los Servicios Técnicos municipales.

Estos edificios no estarán sujetos al resto de las condiciones de ocupación, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas, y podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial, salvo cuando el Proyecto de ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento, y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

Deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo establecido en el art. 96 de la Ordenanza General.

## 4. Zona de equipamiento deportivo (ED):

Podrán construirse edificios con aprovechamiento de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima para estas construcciones o usos auxiliares de 0,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad total de la parcela.

No serán permitidas dentro de su área otras construcciones que las destinadas a la práctica del deporte.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle, salvo cuando el Proyecto de ejecución abarque toda el área calificada.

Los edificios existentes en esta zona podrán destinarse a la instalación en ellos de un uso tolerado en esta zona. De otro modo, se someterán a las obligaciones señaladas para las zonas verdes públicas.

## g. Zona de Espacios Libres (V)

## 1. Usos:

El uso característico será el de Espacios Libres públicos o privados. Se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante.

## 2. Edificación en Zonas Verdes Públicas (V):

Edificabilidad máxima: 0,02m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta.

Altura máxima: 6m y el número de plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por pavimentación o construcciones no superarán en ningún caso el 20% del total de la parcela.

## 3. Edificación en Zonas Verdes Privadas (Vp):

Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta.

Altura máxima: 4m y el número de plantas no será superior a una (PB).

Las zonas ocupadas por construcciones no superarán en ningún caso el 20% del total de la parcela.

## h. Viario (Vi)

En las zonas de casco antiguo, las calles estrechas de menos de 7m y los pueblos, se favorecerán los tratamientos peatonales con acera y calzada integradas y acceso exclusivo para residentes, con materiales, tratamientos y texturas que mantengan el valor tradicional.

No se permite ninguna construcción excepto las necesarias para el correcto funcionamiento del tráfico o de los servicios de infraestructuras necesarias para el servicio a la población.

## g) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):



Albella	UE-1	2.978	CA+U250	2.195 (73,71%)	528	255	-	10	Compensación	PR+PU	8	7+CA
	UE-2	9.175	CA+U250	5.772 (62,91%)	2.556	479	368	10	Cooperación	PR+PU	4	11+CA
	UE-3	8.682	U250	5.899 (67,95%)	2.353	430	-	10	Compensación	PR+PU	8	24
	UE-4	9.862	U250	7.433 (75,37%)	1.621	1.290	-	10	Cooperación	PR+PU	4	30
	Total	30.697										72+CA
Planillo	UE-1	2.545	U500	1.810 (71,12%)	559	176 *	-	10	Compensación	PR+PU	8	4
	UE-2	6.727	U500	4.367 (64,92%)	1.106	1.254 *	-	10	Compensación	PR+PU	8	9
	UE-3	1.905	U250	1.132 (59,42%)	733	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	4
	UE-4	7.748	U250	4.150 (53,56%)	1.921	1.677	-	10	Compensación	ED+PR+PU	8	17
	Total	18.925										34
San Felices	UE-1	6.695	U250	5.526 (82,54%)	858	-	311	10	Compensación	PR+PU	8	22
	UE-2	3.407	U250	2.835 (83,21%)	572	-	-	10	Cooperación	PU	4	11
	UE-3	2.422	U250	1.634 (67,46%)	735	53	-	10	Compensación	PR+PU	8	6
	UE-4	1.444	U250	1.083 (75,00%)	361	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	4
	Total	13.968										32***
Arresa	UE-1	2.823	U250	1.940 (68,72%)	618	265	-	10	Compensación	PR+PU	8	8
	UE-2	3.245	U250	2.540 (78,27%)	705	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	10
	Total	6.068										18
Javierre de Ara	UE-1	2.834	U250	2.192 (77,35%)	402	240	-	10	Compensación	PR+PU	8	9
	UE-2	3.489	U250	1.966 (56,35%)	1.523	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	8
	UE-3	2.572	U250	855 (33,24%)	1.717	-	-	10	Cooperación	PR+PU	8	3
	Total	8.895										20
Santa Olaria de Ara	UE-1	2.052										
	UE-2	1.243	CA	819 (65,99%)	424	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	CA(=8)
	UE-3	2.646	U250	1.537 (58,09%)	1.109	-	-	10	Compensación	PR+PU	8	6
	Total	3.889										≈14

\* Calificado como "Vp", privado. No obstante, aparece en las fichas como cesión obligatoria.

\*\* Parte calificado como "Vp", privado, y parte calificado como "V", público. No obstante, todo aparece en las fichas como cesión obligatoria.

\*\*\* N.º máx. viv. Son datos aproximados puesto que la documentación del PGOU no los aporta.

Fiscal: El n.º tot de viv de las UEs no incluye las 62 de la UE13 (PP SAU 2) ni las de la AOE.

Lardiés: El n.º tot de viv de las UEs no incluye las 27 de la UE1, con PR aprobado.

San Felices de Ara: El n.º tot de viv de las UEs no incluye las 11 de la UE2, con PR aprobado.

## b. Sistema de actuación

El sistema correspondiente a cada UE se fija en la ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el establecido para modificación de UEs en el art.145.4 de la Ley 3/2009. Se prevé en cada ficha un sistema alternativo que tiene sólo carácter orientativo.

## c. Sectores en ejecución

La UE-13 de Fiscal (antiguo SAU2) y la UE-1 de Lardiés se encuentran en desarrollo. Serán SUNC hasta que se entregue la urbanización y se completen la cesión y urbanización.

El Plan Parcial del SAU/2 definió una nueva zonificación exclusiva para el citado ámbito. Establece dos categorías que se diferencian únicamente en la parcela mínima.

Parcela mínima: 200m2 o 400m2.

Frente mínimo: 10m.

La posición de la edificación en la parcela es libre. En el caso de vivienda colectiva se limita el fondo a 12,5m.

Ocupación máxima: 60%.

Altura máxima: PB + 1 + ½.

Edificabilidad: 1m2 /m2.

Se permite el uso residencial unifamiliar. Se permite la vivienda colectiva con una superficie mínima de parcela de 200m2 o 400m2 por cada vivienda que se construya.

Nº máximo de viviendas: 62.

## d. Pueblos deshabitados en proceso de restitución: Jánovas, Lavelilla y Lacort.

El PGOU contempla la rehabilitación o reconstrucción de los edificios y la reurbanización de los pueblos, en el marco del plan de desarrollo sostenible para la restitución territorial del municipio afectado, ordenado por la disposición adicional octava de la Ley 11/2005 de 22 de junio, de modificación del plan hidrológico nacional (BOE de 23 de junio de 2005).

Los tres núcleos tienen la clasificación de SUNC. Su desarrollo se realizará mediante un plan especial de rehabilitación, con las mismas condiciones que se establecen para los pueblos deshabitados en suelo no urbanizable (art.60 Normas Urbanísticas Específicas).

Los planes especiales recogerán el mantenimiento de la edificación existente y establecerán la edificabilidad materializada históricamente como aprovechamiento objetivo, con las mismas condiciones de edificabilidad que se establecen en el art. 60 para la rehabilitación de núcleos en suelo no urbanizable. De conformidad con el artículo 134.5 de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

Podrán establecerse en los planes especiales ámbitos de reestructuración parcelaria y volumétrica con la finalidad de regularizar las fincas, obtener porciones de suelo destinados a viario, espacio libre o equipamiento y compensar a los particulares afectados con suelo o edificabilidad adicional a la materializada históricamente, que se tomará como base de referencia. Esta compensación se concretará mediante proyectos de reparcelación, con unos criterios homogéneos para todos los casos que habrán de establecerse en cada plan especial.

## e. Régimen transitorio en SUNC.

Hasta el desarrollo y urbanización del SUNC se permitirán obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, de acuerdo con el art.115 de las ordenanzas generales, pero se prohíbe todo tipo de obra de ampliación u obra nueva, con la excepción de las particularidades descritas en las fichas de ordenación.

## h) Suelo Urbanizable Delimitado:

a. Todo el suelo clasificado como Urbanizable Delimitado es de Uso Residencial.

b. Se establecen, entre otras, las determinaciones del cuadro adjunto.

Núcleo	SUND	Sup. (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Edif. Real (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Sup. techo (m <sup>2</sup> )	Densidad Máx. viv	Reserva VPO (%)	Cesiones	Sistema	Plazo
Fiscal	S1	St = 19.069	U250 / VC	0,40	7.628	30viv/ha 57viv	10	LUA+Convenio	Compensación	4
	S3	St = 30.417	U250	0,40	12.167	30viv/ha 91viv	10	LUA	Compensación	8
	S4	St = 9.790	U250 / VC / CA	0,40	3.916	30viv/ha 29viv	10	LUA	Cooperación	4
	S5	Sin SG = 39.612 SG = 640 St = 40.252	U250 / VC	0,40	16.101	30viv/ha 121viv	10	LUA	Cooperación	4
	S6	Sin SG = 34.107 SG = 640 St = 34.747	U250 / VC	0,40	13.899	30viv/ha 104viv	10	LUA	Cooperación	8
	S7	St = 17.281	U250 / VC	0,40	6.912	30viv/ha 52viv	10	LUA	Compensación	8
	Total	151.550				30viv/ha 454viv				
Lardiés	S1	21.014	U250	0,35	7.335	20viv/ha 42viv	10	LUA	Compensación	8
Total	21.014				20viv/ha 42viv					
Borrasre	S1	12.403	Residencial U250	0,35	4.341	20viv/ha 25viv	10	LUA	Compensación	8
	S2	9.885	Residencial U250	0,35	3.460	20viv/ha 20viv	10	LUA	Compensación	8
	Total	22.288				20viv/ha 45viv				
San Juste	S1	10.572	Residencial U250	0,35	3.700	20viv/ha 21viv	10	LUA	Compensación	8
	S2	17.038	Residencial U250	0,35	5.963	20viv/ha 34viv	10	ZV+Eq = 25% Eq = 15%	Compensación	8
	S3	12.107	Residencial U250	0,35	4.237	20viv/ha 24viv	10	LUA	Compensación	8
	Total	39.717				20viv/ha 79viv				
Ligüerre de Ara	S1	24.613	Residencial U250	0,35	8.615	20viv/ha 49viv	10	ZV+Eq = 18% Eq = 8%	Compensación	8
	Total	24.613				20viv/ha 49viv				
Albella	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planillo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
San Felices	S1	10.781	Residencial U250	0,35	3.773	20viv/ha 22viv	10	LUA	Compensación	8
	Total	10.781				20viv/ha 22viv				
Arresa	S1	18.129	En suspenso por trazado de la carretera							
	Total	-								
Javierre de Ara	S1	17.387	Residencial U250	0,35	6.085	20viv/ha 35viv	10	LUA	Compensación	8
	Total	17.387				20viv/ha 35viv				
Santa Olaria de Ara	S1	7.679	En suspenso							
	Total	-								
TOTAL T.M.						726viv				

En cada sector Aprovechamiento Municipal: 10%.

El parámetro de densidad incluye el SG de la trasera de la Iglesia de Jesús (S5 y S6).

c. Cesión gratuita al municipio: 10% del aprovechamiento medio del SUDO, tratándose de SUND, del Sector.

d. Módulos de reserva.

Los Planes Parciales respetarán en todo caso los módulos mínimos de reserva que establezca en cada caso la legislación vigente. En los sectores del Plan en los que la cesión de zona verde o equipamiento es superior, se indica en la ficha correspondiente dicha superficie de cesión en porcentaje respecto a la superficie bruta del sector.

e. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias y normativa de aplicación para desarrollo de cada sector son las que se señalan en la ficha correspondiente. Los planes parciales no podrán establecer zonificaciones diferentes, ni modificar los parámetros de altura ni ocupación, aunque sí se autoriza la asignación de edificabilidad distinta de la prevista en el PGOU con la finalidad de poder encajar en cada sector el aprovechamiento que le corresponda.

f. Ordenación.

El PGOU establece en los planos una ordenación no vinculante en la que se ha grafiado la estructura variaria estructurante de cada uno de los Sectores delimitados. Esta ordenación debe servir en la redacción de cada uno de los Planes Parciales exigidos como orientación.

g. Aprovechamiento.

Se establece una edificabilidad sobre suelo bruto de 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Fiscal y 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los pueblos. De esta edificabilidad al menos 0,10m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tanto en Fiscal como en los pueblos habrán de estar destinados necesariamente a usos no residenciales, como hostelería, comercial, servicios o cualquier otro.

La densidad será de 30viv/ha en Fiscal y 20viv/ha en los pueblos. En todos los casos se establece una reserva de VPA del 10% del total de viviendas.

Los coeficientes de uso para los planes parciales serán:

-Residencial libre: 1.

-Residencial protegido VPA: 0,5.

-Industrial: 0,80.

h. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable.

FISCAL:

Usos residenciales: 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Coeficiente 1,00.

Otros usos: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Coeficiente 0,70.

AM = 0,3 x 1,00 + 0,1 x 0,70 = 0,37m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PUEBLOS:

Usos residenciales: 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Coeficiente 1,00.

Otros usos: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Coeficiente 0,70.

AM = 0,25 x 1,00 + 0,1 x 0,70 = 0,32m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El A.M del Suelo Urbanizable es por tanto de 0,32m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el mayor aprovechamiento en Fiscal se compensa con la adscripción de parte de SG deportivo de la ribera del Ara, en la proporción que corresponda a cada sector.

i. En cada sector Aprovechamiento Municipal: 10%.

j. El plazo máximo para la transformación del suelo urbanizable será de veinte años.

i) Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND):

a. Todo el suelo clasificado como Urbanizable No Delimitado es de uso industrial.

Reciben esta clasificación los terrenos en la carretera nacional que se incluyen en los planos O.02-2 y O.02-3; Lardiés, con 93.102m<sup>2</sup> de superficie, y Ligüerre, con 57.270m<sup>2</sup> de superficie. A excepción de estos enclaves industriales, no se podrá desarrollar ningún SUND situado en posición discontinua con la trama urbana existente.

Su desarrollo es previsible solo a medio o largo plazo, y desempeñan un papel de «reserva» para el caso en el que concurren una serie de circunstancias o demandas de cualquier tipo hoy no previstas.

b. Delimitación de sectores.

En el trámite de consulta, el Ayuntamiento determinará el resto de las condiciones concretas de usos, densidades e intensidades, que no podrán superar las establecidas para el núcleo de Fiscal. También determinará las condiciones para su integración con la trama urbana existente y los sistemas generales adscritos a los que los suelos urbanizables que se delimiten deberán hacer frente. En todo caso, deberá respetar los elementos estructurantes viarios que el Plan prevé en los terrenos clasificados como SUND.

Los criterios que se utilizarán para la delimitación de sectores serán los siguientes:

-Iniciativa: La delimitación se desarrollará a instancia de los particulares que deseen transformarlo. Se formalizará un documento entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento de Fiscal, en el que los promotores adquirirán el compromiso de redactar un Plan Parcial.

-Superficie exigida para delimitar un Sector: Mínima 2ha y máxima 6ha, con la condición de que en dicho ámbito pueda inscribirse un círculo de 100m de diámetro.

-Se determinarán los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos.

-Los particulares solicitantes realizarán a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio. Asimismo, el Ayuntamiento podrá adscribir al sector la ampliación o refuerzo de otros sistemas generales exteriores si resultase necesario.

c. Régimen transitorio del Suelo.

El régimen aplicable a este suelo hasta que se produzca la delimitación y desarrollo del mismo, será el correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección ecológica y forestal. Sin embargo, queda expresamente prohibida en este suelo toda construcción ganadera, con la excepción de las parideras tradicionales. En general se prohíbe toda construcción que pueda dificultar el desarrollo futuro del suelo.

j) Suelo No Urbanizable Genérico:

a. SNU Genérico. Núcleos deshabitados

Los pueblos deshabitados serán objeto de rehabilitación y recuperación a través de planes especiales de desarrollo del PGOU. Su finalidad será, al menos, el saneamiento de las poblaciones y la restitución de sus servicios urbanos, la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje y la protección del patrimonio edificado. Los propios planes podrán establecer objetivos más específicos.

El ámbito de los planes especiales será como mínimo cada uno de los pueblos deshabitados completos. Podrán redactarse planes especiales de recuperación y rehabilitación de varios núcleos simultáneamente.

En cuanto al contenido de los planes, deberán preverse mejoras de la accesibilidad rodada que resulten compatibles con la finalidad de los planes e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y suministro eléctrico acordes con los usos propuestos. Se analizará la estructura de la propiedad en la actualidad y en el pasado, y los derechos de reversión o de otro tipo que puedan tener los antiguos habitantes o sus herederos.

Los planes especiales se desarrollarán mediante uno o varios proyectos de urbanización para cada uno de los pueblos. Se trata de planeamiento de desarrollo del PGOU con superficie inferior a 50has y de proyectos de restitución de la urbanización. Sus especificaciones están establecidas en el presente PGOU y su análisis ambiental ha sido ya incluido en la memoria ambiental del PGOU, por lo que no estarán sujetos a tramitación ambiental.

En cuanto a la edificabilidad máxima, los planes podrán contemplar la recuperación de la totalidad del patrimonio edificado. Se permitirá una ampliación máxima del 20% de la superficie construida de las construcciones existentes en el momento que el pueblo quedó deshabitado, destinada a la construcción de anejos o ampliaciones convenientes para adaptar las construcciones históricas a las necesidades del presente o a compensar las afecciones producidas por la reestructuración parcelaria que se contemple en los planes especiales.

Se permitirán igualmente nuevas construcciones de carácter no lucrativo, destinadas a usos comunes, con un límite del 10% de la superficie total construida en el momento en que el pueblo quedó deshabitado.

Los planes especiales regularán de manera pormenorizada los nuevos usos permitidos.

Se permiten:

-Todo tipo de usos productivos relacionados con la función histórica de los pueblos, vinculados a la agricultura, la ganadería, la artesanía y la explotación forestal.

-Nuevos usos turísticos y hosteleros de carácter productivo, como casas de turismo rural, albergues, hoteles rurales e infraestructuras turísticas en sentido amplio.

-Las viviendas de primera residencia, tanto relacionadas con los usos anteriores, como destinadas a nuevos vecinos que fijen su residencia en estos pueblos.

Se prohíben:

-Las viviendas de segunda residencia, excepto en el caso de los antiguos vecinos y sus descendientes que rehabiliten la casa familiar para este uso.

-Los usos de carácter molesto o incompatible con la finalidad del plan.

El PGOU cataloga los pueblos deshabitados como conjuntos urbanos de interés, dando además a cada uno de las edificaciones existentes el grado de protección ambiental con carácter general, excepto a aquellas que reciben expresamente un grado de protección mayor. El plan especial desarrollará esta catalogación de manera pormenorizada, pudiendo modificar los niveles de protección de una manera motivada. En dicho catálogo se incluirá además de las edificaciones, el arbolado de carácter singular y los paisajes, bancales, muros de piedra y otros elementos que por sus valores singulares hayan de ser protegidos.

b. SNU Genérico. San Martín de la Solana

Se trata de una casa habitada con uso hostelero y de vivienda de sus trabajadores. Tiene la consideración de uso aislado en SNU Genérico.

Se permiten ampliaciones equivalentes al 50% de la superficie construida actual de la explotación. Para intervenciones de mayor entidad se estará a lo dispuesto para los núcleos deshabitados (art.60).

El régimen de usos será el mismo que para los pueblos deshabitados.

Las condiciones estéticas las reformas y/o ampliaciones seguirán las normas de Casco Antiguo y de los conjuntos protegidos. Deberán cumplirse además los criterios generales y las condiciones estéticas para la edificación en SNU.

k) Suelo No Urbanizable Especial

a. Suelo No Urbanizable Especial Protección Agraria

Usos agrícolas

1. Usos agrícolas:

Almacenes agrícolas, granjas, viveros e invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su conexión con la edificación de vivienda rural deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura.

2. Condiciones de la edificación:

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.

Parcela mínima: Secano 20.000m<sup>2</sup>. Regadío 4.000m<sup>2</sup>.

Volumen permitido: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de suelo.

Altura máxima: 6m. Se permiten sean superiores en elementos aislados que lo requieran (silos, depósitos, etc.).

Distancias mínimas a linderos: 5m ó la altura de la edificación si ésta es mayor de 5m.

Los almacenes o casetas no dispondrán de ninguna característica que los asemejen a viviendas.

Rehabilitación patrimonial: En las edificaciones actualmente existentes con antigüedad superior a 50 años y fuerte valor patrimonial, se admitirá su rehabilitación en las condiciones fijadas en el art.116 de las normas generales, incluso aunque no cuenten con la parcela mínima.

3. Condiciones particulares de la edificación:

Granjas: Se cumplirá la normativa sectorial de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas

Viviendas Rurales: En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

Casetas: En todo caso se permite la edificación de casetas de fábrica de piedra y cubierta de laja para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 25m<sup>2</sup> y retranqueos a linderos con otras parcelas de 5m, pero no con caminos.

Vivienda no rural: Unifamiliar Aislada

Se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en parcela de como mínimo 10.000m<sup>2</sup> de superficie y siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

Dichas edificaciones habrán de ser autorizadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 30 a 33 de la LUA, sin perjuicio de la necesidad de obtener ulteriormente licencia municipal.

Construcciones e instalaciones de Obras Públicas

Pueden autorizarse por el Ayuntamiento construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras Públicas.

En relación con las carreteras, sólo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

-Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

-Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

-Áreas de descanso y aparcamiento.

-Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

Condiciones de edificación.

-Volumen máximo: 5.000m<sup>3</sup>.

-Altura máxima: 7m; se admiten alturas superiores, de hasta 12m, para elementos singulares que por su función así lo requieran.

-Distancia mínima a linderos: 5m ó altura de la edificación si ésta es superior.

Construcciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social

Pueden autorizarse construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 32 de la LUA; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en SNU.

Quedan expresamente prohibidos en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

Condiciones de edificación:

-Volumen máximo: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima: 7 m; se admiten alturas mayores, de hasta 12m, para elementos singulares que por su función así lo requieran.

-Distancia mínima a linderos: 5m ó altura de la edificación si ésta es mayor.

b. Suelo No Urbanizable Especial Protecciones Sectoriales

Su finalidad es la de protección de la vialidad primaria, cauces públicos, espacios afectados por servidumbres diversas (líneas eléctricas, canales, etc), o valores ecológicos, paisajísticos, etc.

En estas zonas es de aplicación el régimen de la normativa sectorial vigente en cada momento en materia de carreteras, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas, líneas de A.T., dominio público hidráulico, patrimonio forestal, pesca fluvial, montes, caza, fomento de la producción forestal, agricultura de montaña y actividades extractivas.

El art.58.bis indica las vías pecuarias inventariadas por el Gobierno de Aragón.

c. Suelo No Urbanizable Especial Protección Forestal y Ecológica

1. Área de especial protección agrícola.

Se establece con objeto de preservar las mejores tierras agrícolas para dicho uso; en esta área se permiten exclusivamente los usos agrícolas y los regulados para el SNUE Protección Agraria.

2. Área de especial protección de cauces.

Se establece con objeto de preservar los cauces de interés ecológico, paisajístico y agrícola (huertas de ribera); en esta área solo se permiten las casetas definidas para el SNUE Protección Agraria.

3. Áreas arboladas de especial protección.

Se establecen con objeto de preservar zonas arboladas, de interés ecológico en general y áreas de repoblación estabilizadoras de laderas.

4. Área especial protección «Valle del Serrablo».

Se estará a lo dispuesto por el decreto DGA 85/1990 de 5 de Junio, según límites precisados por acuerdo DGA de 2 de noviembre de 1993 publicado en el BOA n° 148 de 27 de diciembre de 1993.

5. Montes de utilidad pública.

Se han incluido en la categoría de forestal, junto con otros montes que tienen la misma categoría y nivel de protección.

l) Fomento de la rehabilitación Patrimonial:

En los edificios con antigüedad superior a 50 años y de fuerte carácter tradicional según informe del técnico municipal, que no ocupen viales ni espacios libres ni zonas verdes, se admitirá su rehabilitación para uso familiar, plurifamiliar, turismo rural y hotelero, incluso en aquellas zonas de suelo urbano y en suelo no urbanizable donde alguno de estos usos no esté permitido por las normas del PGOU.

Dicha actuación se permitirá aún en el caso en que el edificio sobrepase los parámetros edificatorios propios de la zona o no cumpla la parcela mínima. Sin embargo, en caso de que no se alcancen dichos parámetros y se pretenda rehabilitar para usos no permitidos en la zona, el incremento de volumen (altura, ocupación, ...) se limitará al que se define en el art.116 para actuaciones de rehabilitación.

m) Catálogo:

Los bienes objeto de protección se catalogan en función de tres niveles de protección: 1. Protección Integral / 2. Protección Estructural / 3. Protección Ambiental. Al mismo tiempo, se establecen otros elementos a proteger, tales como: 4. Protección de Conjunto Urbano de Interés / 5. Elemento de Interés.

n) Infraestructuras:

a. Red Viaria.-

Excepto en los casos en que en planos se señale expresamente lo contrario, el ancho mínimo de las nuevas calles será de 7m.

b. Red de abastecimiento de agua y red de saneamiento.-

En la memoria informativa (punto 6 y 7) se describe la situación actual de Fiscal y de los núcleos habitados, indicando que en el año 2002 se elaboró un proyecto de renovación de la red de abastecimiento de Fiscal y sus pueblos. El citado proyecto se ejecutó en Fiscal, Borrastre y Planillo. No obstante, no llegó a ejecutarse en los núcleos de San Juste, Ligiñere de Ara, Lardiés, Albella, San Felices, Javierre de Ara y Santa Olaria de Ara.

El art.109 de las Normas Urbanísticas Generales establece que a efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 250 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes y otras.

El art.110 de las Normas Urbanísticas Generales establece que el diámetro mínimo de la red de saneamiento será de 30cm. En el dimensionamiento de los proyectos de urbanización se justificará si la red es unitaria, separativa o mixta, aunque se diseñará con carácter unitario siempre que sea posible.

El PGOU aprobado provisionalmente grafía la previsión de las redes de abastecimiento y saneamiento en los núcleos habitados.

c. Red de energía eléctrica.-

Los pueblos de Fiscal disponían de suministro de energía eléctrica producida mediante pequeñas centrales hidro – eléctricas, que explotaban pequeños saltos de acequias u otros cauces, que desaparecieron. En la actualidad, el valle de Ara está surcado por una línea en A.T. de la cual surgen las derivaciones a los distintos núcleos.

Fiscal cuenta con una línea de 17 kv hasta transformador 100 KVA, proyectada en 1967, que fue ampliada en 1970 dando servicio a Borrastre, Arresa, Lardiés y San Juste (Borrastre 10 kv./ E.T. 50 KVA, San Juste E.T. 10 KVA). El citado año de 1970 se efectuó la red de distribución de Fiscal, Borrastre, San Juste, Lardiés y Arresa.

En los años 1986 y 1987 se llevaron sendas líneas de 10 KV. (preparadas para 20 KV.) hasta Arresa y Lardiés.

No se dispone de datos acerca de la iluminación o abastecimiento a otros núcleos.

d. Red de telefonía.-

Fiscal cuenta con central automática para el servicio telefónico. Sin embargo, no todos los núcleos poseen el servicio y en otros casos tan solo existe teléfono público.

o) Estudio económico financiero:

El Estudio Económico Financiero queda estructurado en los siguientes apartados:

a) Prioridades de desarrollo.

El Ayuntamiento acordó el 9 de mayo de 2008 la inclusión de un programa de actuación en cuatrienios en el que se establezcan las prioridades en el desarrollo de los diferentes sectores, así como una limitación al crecimiento con el criterio de que en ningún cuatrienio se pueda superar el 100% del suelo ya consolidado. Por tanto, cada cuatrienio no podrá desarrollar una superficie de sectores y UEs que supere, en su conjunto, el suelo consolidado existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU.

Las UEs de SUNC y los sectores de SUD se estructurarán en «Máxima prioridad», «Prioridad moderada» o «No prioritarios».

Se establece un programa orientativo de tres cuatrienios, correspondiendo al primer cuatrienio los ámbitos de «máxima prioridad», al segundo cuatrienio los de «prioridad moderada» y al tercer cuatrienio los «no prioritarios». No obstante, dado el carácter orientativo del programa, podrán desarrollarse los sectores en un orden diferente, conforme se vaya presentando el planeamiento de desarrollo.

NUCLEO	MÁXIMA PRIORIDAD Ámbito	Sup m <sup>2</sup>	PRIORIDAD MODERADA Ámbito	Sup	NO PRIORITARIO Ámbito	Sup m <sup>2</sup>
Fiscal-UE 's	UE-01 Av. Jesús frente escuelas	4.252	UE-02 Av. Jesús	4.565	UE-08 AOE-1	5.425
	UE-05 Plano bajo Este	16.964	UE-03 UE-01 Av. Jesús frente chalets	5.120	UE-09 Ctra. Broto Norte	1.180
	UE-06 Camping	8.309	UE-04 Junto casa Chera	2.581	UE-10 Camino Lardiés	7.506
	UE-07 Bco. El Salvador Norte	4.363	UE-12 Bº Iglesia-Invernadero	587	UE-16 Casa Cadena	2.204
	UE-11 Junto discoteca	7.536	UE-13 Antiguo Sector 2	15.348	UE-18 Ctra. Broto Sur	2.198
	UE-14 Plano bajo Oeste	8.091				
	UE-15 Plano bajo centro	7.469				
	UE-17 Bco. Salvador Sur	2.017				
Fiscal-S	S-1 Ladera Cancías	19.069	S-5 Plano bajo Norte	40.252	S-3 Ladera Cancías Sur	30.417
	S-4 Camino Borrastre	9.790	S-6 Plano bajo Sur	34.747	S-7 Ladera ctra. Yebra	17.281
Lardiés-UE 's	UE-01 Av. Prolardi	7.651	UE-03 Av. Ladera de la fuente	3.920	UE-02 Av. Granjas Norte	10.012
Lardiés-S					S-1 Sur	21.014
Borrastre-UE 's	UE-03 Granja	4.574	UE-02 Cornisa	2.685	UE-01 Límite Oeste	1.241
			S-2 Este	9.885	S-1 Oeste	12.403
Borrastre-S			S-1 Este	10.572	S-2 Ctra. Norte	17.038
San Juste-S					S-3 Ctra. Sur	12.107
Liguerra-UE 's	UE-01 Bordas	5.661	UE-02 Borde Este	4.523	UE-03 Enlace Barranco	1.245
Liguerra-S	S-1 Acceso ctra.	24.613				
Albela-UE 's	UE-02 Acceso alternativo	9.175	UE-01 Granja Sur	2.978	UE-03 Acceso Norte	8.682
			UE-04 Acceso Sur	9.862		
Plasillo-UE 's			UE-03 Nueva plaza	1.905	UE-01 Terraza superior	2.545
					UE-02 Terraza intermedia	6.727
					UE-04 Este ctra	7.748
S. Felices-UE 's	UE-01 Traseira ctra	6.695	UE-03 Cornisa Este	2.422	UE-04 Borda entrada	1.444
	UE-02 Cornisa Oeste	3.407			S-1 Entrada ctra.	10.781
Arresa-UE 's			UE-01 Borda Este	2.623	UE-02 Borda Norte	3.245
Arresa-S					S-1 (en suspenso)	18129
Javierre-UE 's			UE-01 Borde Norte	2.834		
			UE-02 Borde Este	3.489		
			UE-03 Borde Oeste	2.572		
Javierre-S					S-1 Nuevo acceso	17.387
S. Orla-UE 's	UE-03 Entrada	2.646	UE-02 Norte	1.243	UE-1 (en suspenso)	2.052
S. Orla-S					S-1 (en suspenso)	7.679
TOTAL		15,23 has		16,43 has		22,56 has

.....	Sectores/ unidades clasificadas en NNSS'94
.....	Sectores/ unidades clasificadas en NNSS'94 PARCIALMENTE
.....	Sectores/ unidades reclasificadas en PGOU

\*Programa orientativo del ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO, enero 2011

b) Acciones y actuaciones de carácter estratégico.

Además de las obras de urbanización contempladas en los diferentes sectores y UEs, se consideran actuaciones motoras las siguientes:

- Polígono de servicios de Fiscal en la nueva entrada desde la carretera de Yebra (UE6 ó UE11).
- Carretera de acceso directo a Albella desde Lacort.
- Mejora del abastecimiento y depuración de los núcleos.
- Puentes sobre el Barranco del Salvador en UE-10 y Sector 5.
- Nuevo polígono de Lardiés o Liguerra.
- Fomento de las viviendas protegidas.
- Desarrollo de la zona deportiva de las Insolas (Fiscal).
- Acondicionamiento de la travesía tras el desvío de la nacional por detrás de Casa Bellosta.
- Vía verde de la margen derecha del Ara.
- Plan de desarrollo sostenible de Jánovas y restitución territorial.

c) Análisis aproximado de costes de cada una de los sectores programados.

Se recoge para cada sector y UE el coste aproximado de su desarrollo y la rentabilidad esperada en términos de parcela neta urbanizada.

p) Estudios de inundabilidad:

Se incorpora al PGOU:

1. El estudio de inundabilidad del río Ara a su paso por Fiscal elaborado por la CHE.

2. El estudio hidráulico y de inundabilidad del barranco del Salvador, que fue realizado cuando se realizó su proyecto de encauzamiento, para evitar la inundabilidad de las UE-17 y UE-7.

Se indica que, pese a que la citada documentación se introduce formalmente como documento integrante del PGOU en cumplimiento de la prescripción impuesta por la memoria ambiental definitiva, ya se había tomado en consideración en la redacción del Plan General.

q) Resultado del Procedimiento de Evaluación Ambiental:

-Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA). Memoria Ambiental, resolución de 29 de diciembre de 2010.

En la resolución de la Memoria Ambiental se establecen las siguientes determinaciones:

«(...) 1.-El Plan General de Ordenación Urbana evaluado propone un modelo de crecimiento excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad propuestos en la normativa urbanística, de forma que atendiendo al principio de precaución, el planeamiento debería reconducirse a un modelo en el que la planificación del crecimiento urbanístico sea acorde con las necesidades sociales y demográficas, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

2.-El planeamiento evaluado podría afectar a la integridad del LIC «Río Ara» y por consiguiente a la coherencia global de la Red Natura 2000, por lo que debería revisarse la clasificación del sector de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial de Ligüerre de Ara.

3.-Deberá quedar claramente reflejado en el planeamiento la clasificación de las vías pecuarias y los Montes de Utilidad Pública como Suelo No Urbanizable Especial conforme a la legislación sectorial correspondiente.

4.-El texto definitivo deberá recoger las superficies que corresponde a cada una de las calificaciones propuestas en Suelo No Urbanizable Especial, quedando todo ello reflejado de manera correcta en la cartografía correspondiente.

5.-Se deberá incluir un estudio del riesgo de inundabilidad para las áreas próximas a cauces, potencialmente inundables. Los resultados de dicho estudio se incorporarán al planeamiento, así como las medidas necesarias para minimizar la afección a la población y a los bienes.

6.-El proyecto de construcción de los polígonos industriales están incluidos en el Grupo 6 del anexo III (Proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental»

r) Informes sectoriales:

-Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, 23 de agosto de 2007.

Se informa, en relación al PGOU fechado en noviembre de 2006, lo siguiente:

«En relación con el nuevo trazado entre Sabiñánigo y Fiscal:

-El trazado de la carretera N-260 reflejado en los planos de planta incluidos en el PGOU se corresponde fielmente con el que se está construyendo a su paso por los núcleos de Lardiés y Fiscal.

-Hay que clasificar como sistema general la intersección de Fiscal, incluido el paso inferior, y suprimir el suelo urbano clasificado en todo lo afectado por la intersección.

-No se han respetada la zona da dominio público al no haberse dejado libres los tres metros contiguos a la arista exterior de explanación, habiéndose dispuesta sistemas generales en esta zona tanto en el núcleo de Fiscal como en el de Lardiés.

-Tampoco se ha tenido en cuenta la zona de servidumbre, que se ve afectada tanto en Fiscal como en Lardiés, que también debe quedar libre aunque compute a efectos de reparcelación.

-El límite de edificación sí se respeta en ambas poblaciones.

En relación con la actual carretera N-260 y su proyecto de acondicionamiento en proceso de redacción, caben realizar las siguientes observaciones:

-Existe un edificio catalogado en el nuevo Plan con el número 51 (Casa del Mesón de Longinos, en Fiscal), que cuenta en su lateral con un cobertizo o borda en ruinas que aparentemente también está calificado como edificio catalogado, y que ha sido coloreado más allá del límite real del propio edificio, incluyendo la acera adjunta (plano O.03.2). Dicho cobertizo se encuentra en un estado totalmente ruinoso y será afectado por las obras del nuevo acondicionamiento de la N-260.

-En la zona inmediatamente aledaña, desde dicho edificio hasta la nueva glorieta del enlace con el nuevo tramo de la N-260 Sabiñánigo-Fiscal y con el límite inferior del río Ara, existe una superficie calificada como de especial protección ambiental. Este área será asimismo afectada por las obras en la conexión del acondicionamiento de la N-260 con dicha glorieta (plano O.03.1).

-Existe un edificio dentro del área de Suelo urbano afectada por el nuevo trazado previsto (Casa Bellosta). A ambos lados de dicha casa aparecen en el nuevo Plan nuevas áreas dedicadas aparentemente a aparcamiento, que serán asimismo afectadas por las obras de acondicionamiento de la N-260 (planos O.03.1 y O.03.2)

-En Arresa se propone una nueva área de suelo urbanizable junto a la actual N-260. Aunque el texto en principio habla de dos áreas, una a cada lado de la carretera, en los planos únicamente aparece un polígono: S1. Dicha área de suelo se vería afectada por el trazado previsto para el acondicionamiento de la N-260 en este tramo. En todo caso, parece que el Plan ya prevé, la posibilidad de modificación en función de la solución propuesta para la nueva carretera (plano O.11).

-En el plano O.03.2 aparece reflejado el trazado del nuevo acondicionamiento de la N-260, aunque con la alternativa 2, anteriormente adoptada pero que ha sido sustituida finalmente por la alternativa 5, que cruza al otro lado del Ara, en el Documento Comprensivo definitivo.

-Para el resto de delimitaciones de suelo urbano o urbanizable en todos los núcleos del municipio, así como para las áreas de protección propuestas, deberán tenerse en cuenta las mismas limitaciones que anteriormente se ha indicado para las zonas de protección de dominio público y de servidumbre.»

-Dirección General de Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, 27 de julio de 2007 y 31 de marzo de 2011.

El informe de 27 de julio de 2007 concluye suspendiendo la emisión de informe. No obstante, el informe de 31 de marzo de 2011 concluye «autorizar la subsanación del PGOU relacionado, pero la Torre de Lavelilla deberá figurar en la ficha del catálogo con protección integral, como monumento BIC».

-Dirección General de Interior, 8 de febrero de 2008.

Se trata de un informe que analiza los riesgos de los 11 núcleos principales, sin incluir los núcleos deshabitados.

El apartado 6 «Conclusiones» indica:

1. Las situaciones de riesgo.
2. Las medidas de mitigación de riesgos específicos.
3. Las recomendaciones y medidas de mitigación de baja intensidad que se establecen respecto a otros riesgos.

Seguidamente se muestra un cuadro resumen de la evaluación de riesgos por núcleo:

Núcleo Riesgo /	Fiscal	Lardiés	Borrasre	San Juste	Ligüerre de Ara	Albella	Planillo	San Felices	Arresa	Javierre de Ara	Santa Olaría de Ara
Inundaciones	AD: Río Ara, Bco Borrasre y Bco2 ND.AMC: Bco Salvador y Bco1	AD: Bco Salvador	AD: Bco Borrasre y río Ara	AD: Río Ara y Bco San Juste	AD: Río Ara ND.AC: Bco Toro	AD: Bco 3 ND.AC: Bco 4	AD: Bco Brotiello y bco Viñas	AD: Bco Viñas	AD: Río Ara ND.A: Bco Arresa	AD: Río Ara ND.AMC: Bco 5	AD: Río Ara ND.AMC: Bco 6
Incendios Forestales	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A
Movimientos del Terreno	ND. AMC	AD	AD	AD	ND.AMC	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A
Caidas de árboles	ND.AC	AD	AD	ND.A	ND.AC	ND.A	ND.A	ND.AC	ND.A	ND.A	ND.AC
Cercanía a carreteras	ND.A: a Lardiés y a Borrasre. ND.AC: N-260	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.AMC	ND.AMC	ND.AMC
Rayos	ND.AC	ND.AC	ND.AMC	ND.AC	ND.AC	ND.AMC	ND.AC	ND.AMC	ND.AC	ND.AC	ND.AC
Riesgos de origen tecnológico	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A	ND.A
Aludes	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD

Acceptable Directamente: AD

No aceptable directamente. Aceptable: ND. A (Riesgo Bajo)

No aceptable directamente. Aceptabilidad condicionada: ND. AC (Riesgo Medio)

No aceptable directamente. Aceptabilidad muy condicionada: ND. AMC (Riesgo Alto)

No aceptable directamente. No Aceptable: ND. NA.

-Instituto Aragonés del Agua, 22 de enero de 2008 y 23 de febrero de 2011.  
El informe de 22 de enero de 2008 concluye informando negativamente con una serie de consideraciones. No obstante, el informe de 23 de febrero de 2011, a la vista de la nueva documentación presentada (cd del PGOU de fecha enero 2011 y modificaciones introducidas como consecuencia del anterior informe en formato papel) informa favorablemente sin más consideraciones.

-Confederación Hidrográfica del Ebro, 18 de diciembre de 2007.

El informe resuelve lo siguiente:

«(...) A. No se puede emitir informe pormenorizado de las actuaciones a realizar en las terrenos del núcleo de Fiscal denominados UE-7, UE-16 y UE-17, así como del Sector Urbanizable No Delimitado de uso Industrial de Lardiés, por tratarse de terrenos que pueden verse afectados por inundación o bien porque las actuaciones a desarrollar no se encuentran suficientemente concretadas para definir posibles afecciones.

Por tanto, y en lo que respecta a las competencias de este Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del D.P.H. en su Art 78.1 se deberá tener presente que:

Las obras que se desprendan de las UE-7, UE-16 y UE-17 del núcleo de Fiscal y del Sector Urbanizable de uso Industrial de Lardiés y que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de cuenca tal y como queda definido en el art 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Las obras que se desprendan de las UE-7, UE-16 y UE-17 del núcleo de Fiscal y del Sector Urbanizable de uso industrial de Lardiés y que queden ubicadas en la zona de policía (100m de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca.

Las obras que se desprendan de las UE-7, UE-16 y UE-17 del núcleo de Fiscal y del Sector Urbanizable de uso industrial de Lardiés deberán sujetarse igualmente a las previsiones recogidas en el punto siguiente.

B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las comentadas FAVORABLEMENTE las actuaciones a realizar en las siguientes Unidades de Ejecución y Sectores, tal y como se el Plan General de Ordenación Urbana, fechado en noviembre de 2006, redactado por los arquitectos Gerardo Molpeceres, Monserrat Abad Lavilla e Ignacio de Rosendo Klecker y presentado ante este Organismo de cuenca para ser informado: Unidades de Ejecución UE-3 del núcleo de Albella, UE-1 y UE-2 del núcleo de Arresa, UE-1 del núcleo de Borrastre, UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-6, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-14 del núcleo de Fiscal, UE-1 y UE-3 del núcleo de Javierre, UE-1 y UE-2 del núcleo de Liguerra, UE-4 de Planillo, UE-1, UE-2 y UE-3 de San Felices, UE-1, UE-2 y UE-3 de Santa Otaria de Ara, así como los sectores clasificados como Suelo Urbano Delimitado S1 del núcleo de Albella, S1 del núcleo de Arresa, S1 del núcleo de Borrastre, S1, S4, S5 y S6 del núcleo de Fiscal, S1 del núcleo de Javierre, S1 del núcleo de Liguerra, S1 del núcleo de San Felices, S1 del núcleo de San Juste y S1 del núcleo de Santa Olaria, pese a encontrarse en zona de afección a cauces públicos no supondrán afecciones significativas al régimen de las corrientes, bien por estar integradas en zonas ya edificadas, bien por estar a cotas sensiblemente más elevadas que los respectivos cauces.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se recojan en la documentación apodada en la referida «Solicitud Informe Plan General Ordenación Urbana de Fiscal».

En cualquier caso las incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones (...).

C. Indicar al peticionado que Las Unidades de Ejecución UE-1 del núcleo de Albella; UE-2 y UE-3 del núcleo de Borrastre; UE-5, UE-13 Y UE-15 del núcleo de Fiscal; UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4 del núcleo de Lardiés; UE-1 del núcleo de Liguerra y UE-1, UE-2 y UE-3 del núcleo de Planillo, así como los sectores clasificados como Suelo Urbano Delimitado S2 del núcleo de Borrastre, S3y S7 del núcleo de Fiscal, S1 y S2 del núcleo de Lardiés y S2 y S3 del núcleo de San Juste, se sitúan fuera de la zona de afección a cauce público (dominio público hidráulico o cauce y zona de policía -bande de 100m en cada margen del cauce), por lo que excede las competencias de este Organismo de Cuenca.

D. En lo que respecta a las nuevas demandas hídras FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fiscal (Huesca). Se remite, en cualquier caso, al informe adjunto elaborado al respecto por la Oficina de Planificación Hidrológica».

SÉPTIMO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización,

planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se registrarán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el expediente planteado fue aprobado inicialmente el 20 de febrero de 2007, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

#### SEGUNDO.-

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de cinco meses, según indica el artículo 42.3 de la Ley 5/1999.

#### TERCERO.-

El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de Plan General, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Entre las exigencias documentales, en especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a extremos como la conveniencia y la oportunidad, los criterios de ordenación y objetivos, las diferentes alternativas contempladas, etc. Así, la motivación es un elemento formal de las alteraciones del planeamiento de capital importancia para la legalidad de las mismas. El «ius variandi», en cuanto potestad administrativa, es un poder jurídico sometido a la Ley y al Derecho, cuyo ejercicio debe justificarse caso por caso. Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una puntual explicación de las concretas elecciones que la modificación singular del plan realizar. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las alteraciones del planeamiento.

CUARTO.- Del estudio de documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

#### a) Documentación:

En el informe de secretaría de 15 de febrero de 2007 se indica que son de aplicación los artículos 211 y siguientes de la Ley 5/1999. No obstante, la documentación técnica aportada y los acuerdos de aprobación inicial y provisional no especifican que se haya tramitado un PGOU según el régimen urbanístico de pequeño municipio.

Pese a que las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Generales en su art.1 indican estar «de acuerdo con la Ley 3/2009», la documentación del PGOU hace referencia algunas veces a la Ley 5/1999 y otras a la Ley 3/2009.

En el cd que acompaña al expediente se incluye el APIA (redactado por PIRINEA Octubre 2007) y el ISA (redactado por PIRINEA Junio 2008), que son los documentos IX-A y IX-B del PGOU. No obstante, deben ser remitidos en soporte papel y firmados.

#### b) Estructura General y Orgánica:

Los planos de clasificación de suelo (O.01.1 y O.01.2) grafían las vías pecuarias. Núcleos habitados como Fiscal, Albella, Planillo y San Felices de Ara, así como el SUND industrial de Lardiés, se ven afectados. Según el ISA (pag 135), Liguerra de Ara también es atravesado por una vía pecuaria.

Los planos de ordenación de los citados núcleos no las reflejan, por lo que deberá solucionarse tal circunstancia. El expediente debe contar con informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente respecto a las citadas afecciones.

La documentación debe justificar el cumplimiento del artículo 33.c) de la LUA 5/1999, relativo al establecimiento del Sistema General de Espacios Libres en proporción no inferior a 5m<sup>2</sup>/hab.

En el núcleo de Fiscal se deberá justificar la clasificación como Suelo Urbano del SGED, indicando su superficie y aclarando su adscripción.

#### c) Ordenación:

DATOS DE INTERÉS*	Fiscal	Lardiés	Borrasre	San Juste	Ligüerre de Ara	Albella	Planillo	San Felices	Arresa	Javierre de Ara	Sta.Olaria de Ara
IAEST TM = 317hab	187 hab	9 hab	21 hab	6 hab	34 hab	13 hab	11 hab	13 hab	9 hab	12 hab	1 hab
INE TM = 230 viv	126 viv	3 viv	14 viv	21 viv	14 viv	7 viv	5 viv	9 viv	16 viv	12 viv	2 viv
Previsión PGOU TM = 585 viv	2ª RESIDENCIAS: 1) Fiscal: 350 viv nuevas y 60 viv rehabilitadas. 2) 60 viv nuevas y 40 rehabilitadas. RESIDENCIA DE DERECHO: 75 viv										

\* IAEST: Fuente Nomenclator del Padrón municipal de habitantes a 1-1-2010. INE.

INE: Censo de población y viviendas 2001.

Previsión PGOU: Datos del Anexo I de la "Memoria Justificativa: Cambios introducidos hasta Texto Refundido". Previsión en un horizonte 10 años.

La previsión de necesidades del PGOU (Anexo I de la «Memoria Justificativa: Cambios introducidos hasta Texto Refundido») en un horizonte de 10 años es de 585 viviendas, por lo que no queda justificada la propuesta de clasificación de suelo realizada, que permitiría realizar más de 1.250 viviendas. No obstante, tal y como se indica en el apartado f) se debe aclarar cual es el horizonte máximo de gestión del PGOU.

Se considera que el PGOU propone un modelo de crecimiento excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad propuestos en la legislación vigente. Tal y como propone la Memoria Ambiental, se debe disminuir considerablemente la clasificación de suelo susceptible de aprovechamiento, de modo que el PGOU se ajuste a la previsión real de necesidades.

Se aclararán las contradicciones numéricas entre el cuadro nº5 del tomo III-C FICHAS y el cuadro nº11 de la memoria justificativa (pag55).

En concreto, en los núcleos de población habitados:

Fiscal.

La posibilidad de implantar más de 690 viviendas entre el SUNC (más de 230 viviendas) y el SUD (454 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de duplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación del S3, que el PGOU indica es «no prioritario».

Lardiés.

La posibilidad de implantar más de 80 viviendas entre el SUNC y el SUD (42 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de quintuplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación del S1, que el PGOU indica es «no prioritario».

Se debe justificar la clasificación de suelo de las UE-2 y UE-3. El modelo propuesto por el PGOU en el núcleo de Lardiés debe justificar su coherencia con un crecimiento urbano racional.

Borrasre.

La posibilidad de implantar 70 viviendas entre el SUNC (25 viviendas) y el SUD (45 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de duplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación del S2. Asimismo, no se considera justificada la necesidad del S1. En caso de no aportar la citada justificación, se podría reconsiderar el límite del SU por el sur, de modo que se resuelva la conexión viaria en el núcleo.

San Juste.

La posibilidad de implantar 79 viviendas en el SUD no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de quintuplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación del S3, que el PGOU indica es «no prioritario». Asimismo, y a pesar de que los S1 y S2 proceden de las vigentes NNSS, podrían ser considerados inadecuados para un correcto desarrollo urbanístico.

Ligüerre de Ara.

La posibilidad de implantar más de 80 viviendas entre el SUNC y el SUD (49 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de triplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no parece justificada la necesidad del S1 tal y como se propone, pese a su «máxima prioridad» y a estar parcialmente clasificado en las NNSS.

Albella.

La posibilidad de implantar más de 70 viviendas en SUNC no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de triplicar el Suelo Urbano Consolidado. Se debe justificar la clasificación de suelo de las cuatro unidades de ejecución propuestas.

Se considera que el modelo propuesto por el PGOU no es coherente con un crecimiento urbano racional.

Planillo.

La posibilidad de implantar 34 nuevas viviendas en SUNC no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de cuadruplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación de la UE4. Asimismo, y teniendo en cuenta que la ocupación del SUC es muy escasa, también se consideran inadecuadas para un correcto desarrollo urbanístico las UE1 y UE2.

San Felices de Ara.

La posibilidad de implantar 54 nuevas viviendas entre el SUNC (32 viviendas sin contar las 11 viviendas de la UE-2 con Proyecto de Reparcelación aprobado) y el Suelo Urbanizable (22 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de triplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación ni del S1 ni de la UE4.

Arresa.

El PGOU aprobado provisionalmente decide dejar en suspenso por informe de carreteras un ámbito que se clasificó en la aprobación inicial como S1, por lo que podría entenderse que el PGOU desiste de esta nueva clasificación de suelo. Como consecuencia de lo anterior, y del hecho de que no se considera justificada ni su necesidad ni su coherencia con un crecimiento urbano racional, se modificarán los planos de modo que el citado ámbito se grafie como SNUE con la zonificación que le corresponda.

Javierre de Ara.

La posibilidad de implantar 55 viviendas entre el SUNC (20 viviendas) y el SUD (35 viviendas) no se considera justificada, al igual que no se considera justificada la necesidad de triplicar el Suelo Urbano Consolidado, por lo que no es adecuada la nueva clasificación del S1.

Santa Olaria de Ara.

El PGOU aprobado provisionalmente decide dejar en suspenso por informe de carreteras dos ámbitos que se clasificaron en la aprobación inicial como UE-1 y S1, por lo que se entiende que el PGOU desiste de estas nuevas clasificaciones de suelo. Como consecuencia de lo anterior, y del hecho de que no se considera justificada ni su necesidad ni su coherencia con un crecimiento urbano racional, se modificarán los planos de modo que los citados ámbitos se grafien como SNUE con la zonificación que le corresponda.

d) Calificación del Suelo.-

a. Casco Antiguo (CA).

La ordenanza de casco antiguo deberá aclarar que solo se podrá edificar una vivienda por parcela mínima de 100m<sup>2</sup>.

Se debe aclarar si cuando en el art.15.10 de las Normas y Ordenanzas Específicas se indica «este uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela» se refiere exclusivamente al uso residencial o si también se incluyen los usos compatibles como el hotelero.

Se debe completar el art.15.4.a), relativo a la altura reguladora de la edificación principal, indicando los metros que se corresponden con la PB+1.

Se debería dar solución a los posibles volúmenes distorsionadores en manzanas grandes.

b. Vivienda unifamiliar extensiva (U500 y U250)

El art.16.4 de las Normas y Ordenanzas Específicas establece la altura reguladora máxima de la edificación respecto de la altura de alero, mientras que el art.84 de las Normas y Ordenanzas Generales establece que la altura de la edificación se medirá hasta la línea de quiebro.

c. Vivienda colectiva (VC).

El art.17, relativo a VC en Suelo Urbanizable, no debería formar parte de la Sección 3ª de las Normas y Ordenanzas Específicas, ya que es relativa al Suelo Urbano.

El art.17.4 de las Normas y Ordenanzas Específicas establece la altura reguladora máxima de la edificación respecto de la altura de alero, mientras que el art.84 de las Normas y Ordenanzas Generales establece que la altura de la edificación se medirá hasta la línea de quiebro.

d. Área de Ordenación Especial (AOE).

Se debe aclarar a qué se refiere con «parcela única 4.720m<sup>2</sup>».

Se debe aclarar la contradicción entre el artículo 18.10 de las Normas y Ordenanzas Específicas, que indica que «los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacio libre privado, estando sujetos a las limitaciones que con carácter general se establecen para los espacios libres públicos», y la ficha FIS-08 en donde tanto la zona verde como el viario aparecen como cesiones de suelo obligatorias. El citado viario debe garantizar el acceso a la UE-9 y a la UE-18.

El art.18.4 de las Normas y Ordenanzas Específicas establece la altura reguladora máxima de la edificación respecto de la altura de alero, mientras que el art.84 de las Normas y Ordenanzas Generales establece que la altura de la edificación se medirá hasta la línea de quiebro.

## e. Zona de Espacios Libres (V)

En general, no se considera adecuado que las fichas contemplen como «cesiones de suelo obligatorias» zonas calificadas como «verdes privadas». Asimismo, se deberá aclarar si cuando el PGOU se refiere a zonas con carácter privado se está refiriendo tanto a titularidad como a uso.

## e) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

El PGOU debe concretar el número máximo de viviendas admisible en cada UE.

Se debe aportar el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las UEs.

## Fiscal.

El informe de CHE concluye que «no se puede emitir informe pormenorizado de las actuaciones a realizar en los terrenos del núcleo de Fiscal denominados UE-7, UE-16 y UE-17, así como del Sector Urbanizable No Delimitado de uso Industrial de Lardiés, por tratarse de terrenos que pueden verse afectados por inundación o bien porque las actuaciones a desarrollar no se encuentran suficientemente concretadas para definir posibles afecciones». Las UE-16 y UE-17 a las que hace referencia el citado informe se corresponden con la UE-17 y UE-7 del PGOU aprobado provisionalmente. No obstante, se desconoce cuál es la UE-7 a la que hace referencia el citado informe (podría tratarse de una confusión derivada de la existencia de dos UEs con la nomenclatura «UE-16» en el documento de aprobación inicial).

Toma la palabra, en este punto, D<sup>a</sup> Dolores Pascual, quien manifiesta que dada la contradicción existente debe solicitarse aclaración a la CHE respecto al extremo indicado. La totalidad de los miembros presentes del Consejo manifiestan la conformidad con la citada propuesta.

El PGOU aprobado provisionalmente aporta estudio hidráulico del barranco del Salvador, que fue realizado cuando se realizó su proyecto de encauzamiento, para evitar la inundabilidad de las UE-17 y UE-7. No obstante, las citadas UEs deberán contar con informe favorable de CHE.

El acuerdo municipal de 9 de mayo de 2008 (resolución aytº 05) indica que «Se suprimirán la UE16 y UE17 (UE-17 y UE-7 del PGOU aprobado provisionalmente) ubicadas al lado del Barrado del Salvador, pasando a ser suelo urbano consolidado, en la medida en que los propietarios firmen el convenio urbanístico ofrecido por el Ayuntamiento para la cesión anticipada de los terrenos objeto de ocupación por la obra de canalización del Barranco». «De conformidad con el informe de CHE, se clasifica como S.U.C pero se les exime de cesiones». Se debe aclarar la contradicción existente entre el acuerdo municipal y las fichas del PGOU aprobado provisionalmente en donde se clasifica como SUNC. Se recuerda que según el art.106.3.b de la Ley 3/2009 el citado convenio urbanístico sería nulo de pleno derecho.

Como resultado de la resolución de alegaciones se incluyó el viario en la UE3 y se modificó el plano O.03.2. Se corregirá la contradicción con la ficha de la citada UE, donde el viario se grafía fuera de la unidad.

En la UE-10 se ha suprimido un viario interior, siendo una modificación que no parece provenir de la resolución de alegaciones (FIS-A24 fue desestimada).

El 23 de diciembre de 2004 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del SAU-2 del Fiscal. El documento aprobado definitivamente no consta en nuestro archivo. Si bien en la memoria, apartado 4.6.2, se indica la ordenanza establecida en el Plan Parcial del SAU/2, las Normas y Ordenanzas Específicas del PGOU deben recoger el citado planeamiento ya que es el que el PGOU propone para la UE-13.

La UE-18, como tal, no cuenta con informe de CHE. En el PGOU aprobado inicialmente, que es el que fue sometido a informe, éste ámbito tenía la categoría de Consolidado.

## Lardiés.

Existe un error en la ficha de la UE-2 ya que se entiende que no se podrá incrementar la proporción de parcela neta resultante en caso de modificar las alineaciones del vial central.

En el documento de Fichas, en lugar del plano de la UE-3 de Lardiés aparece duplicado por error el plano de la UE-2.

## Borrasre.

Se resolverá el viario de la UE-1, coordinándolo con la solución aportada para el S1. Asimismo, se coordinarán con la solución viaria de la UE-3, en la que debería reconsiderarse la clasificación de su límite sur en función del cambio de modelo de ordenación del núcleo.

Respecto a la UE-2, no queda claro si su superficie es de 2.885 (cuadro 11.1, memoria justificativa) o 2.685 (ficha). La UE-2 se ve modificada como consecuencia de la resolución de alegaciones. No obstante, se debería proponer una solución al fondo de saco de la calle de 7m y valorar la necesidad del viario perimetral de 9m de anchura.

Se valorará la necesidad de abrir un viario en el SUC, al este de la UE-1, entre las calificaciones de U250 y CA.

## San Juste.

En caso de no justificarse la necesidad real de los sectores S2 y S3, se podría reconsiderar el límite del SUC.

## Ligüerre de Ara.

En la UE-2 se debería resolver el estrechamiento de la calle a su paso por el edificio catalogado nº28. Asimismo, en caso de una nueva propuesta del S1, se dará solución al estrechamiento que se produce en la UE-1, entre el cementerio y el edificio catalogado nº8.

La ficha de la UE-3 debe aclarar si el sistema de actuación es compensación o cooperación.

Se debería reconsiderar el límite del SUC por el sur.

## Albella.

El informe de CHE en el apartado VII (pag 4) indica que la UE2 del núcleo de Albella «se encuentra dentro de la zona de policía de un barranco inominado, de escasa entidad, que nace en las inmediaciones, al este del pueblo». No obstante, en la propuesta de dicho informe nada se concluye sobre la citada unidad. Cabe indicar que la delimitación de la UE2 propuesta por el PGOU aprobado provisionalmente es distinta a la que en su día informó la CHE, ya que ha visto aumentada su superficie como consecuencia de modificaciones acordadas en la resolución de alegaciones, en parte debido a la desaparición del S1 y en parte debido a la clasificación como SUNC de más de 2.000m2 de suelo que en la propuesta de la aprobación inicial tenían la clasificación de No Urbanizable. Tras dicho cambio no ha habido nueva información pública.

La ficha de la UE3 no recoge la referencia del plano S.08 a «emisario propio».

## Planillo.

En la UE1 no queda claro si la zona verde es de titularidad pública o privada dado que su nomenclatura en planos es «Vp» pero en las condiciones vinculantes de desarrollo de su ficha nada se especifica.

La nueva UE3 se delimita en el PGOU aprobado provisionalmente como consecuencia de la resolución de alegaciones, englobando parte de suelo clasificado como Urbano Consolidado en el PGOU aprobado inicialmente y parte de suelo clasificado como No Urbanizable. Tras dicho cambio no ha habido nueva información pública. La nueva UE3, como tal, no cuenta con informe de la CHE. Cabe aclarar que la nueva propuesta que el PGOU hace para la UE2, también como consecuencia de la resolución de alegaciones, consiste, en parte, en unificar la UE2 y UE3 clasificadas en la aprobación inicial, siendo ésta última UE la que sí cuenta con informe de CHE.

Se podría reconsiderar el límite del Suelo Urbano al este de la casa catalogada 01 (casa Villacampa).

## San Felices de Ara.

En la UE-1 se considera necesario resolver el viario interior.

En el informe de 18 de diciembre de 2007 de CHE no hay ninguna referencia a la UE4. Lo anterior puede ser debido a que pese a que el PGOU en su aprobación provisional establece la citada UE, sin ser ésta resultado del trámite de resolución de alegaciones, en la documentación de la aprobación inicial no queda claro si las unidades de ejecución propuestas son 3 o si son 4 (la memoria habla de 3 UEs, y no de 4, pero en el cuadro 11 aparece «UE-4 entrada», aunque sin asignarle una superficie).

Parece que el trazado actual de la vía pecuaria coincide con la pista a Planillo y continúa por el viario entre la casa catalogada 02 (casa Javierre) y la UE1. No obstante, se debe aclarar y debe recogerse en los planos de ordenación.

Se debe justificar la clasificación al oeste de la casa catalogada 02 (casa Javierre) del Suelo Urbano Consolidado.

En el Suelo Urbano Consolidado, se debe aclarar la calificación del ámbito entre casa Giral y el equipamiento de la UE1. Se debería dar solución al fondo de saco de casa Tuesto.

## Arresa.

Se considera que en el SUC calificado como U250 ubicado al noroeste del núcleo y al norte del vial de acceso por el oeste se deben justificar las condiciones de SU establecidas en la legislación vigente. Cabría que parte de dichos terrenos se incluyan junto a parte del suelo incluido en la UE-2 (que el PGOU indica es «no prioritaria»), en un nuevo ámbito en el que se de solución a la estructura viaria precisa para el mismo.

## Javierre de Ara.

El informe de CHE en el apartado VII (pag 7) indica que la UE2 del núcleo de Javierre de Ara «a excepción de una parte insignificante, se encuentra fuera de la zona de policía». No obstante, en la propuesta de dicho informe nada se concluye sobre la citada unidad.

En caso de no aceptar el S1, se podría reconsiderar el límite del SU al sur de la escuela, al considerar que podría englobar el SU que la aprobación inicial incluía en la UE2.

## Santa Olaria de Ara.

Se deberá aclarar el acceso a la UE2.

## Jánovas, Lavelilla y Lacort.

Se debe aportar su delimitación, indicando la superficie de SUNC, tal y como se establece en el art.33.a) de la LUA 5/1999. Se considera que, dadas las peculiaridades de los citados núcleos, la citada delimitación podría llevarse a cabo a través de una delimitación gráfica o completando el art.11 «Condiciones particulares del SUNC» de las Normas y Ordenanzas Específicas con condiciones de delimitación para cada uno de los tres núcleos deshabitados en proceso de restitución.

La aprobación provisional del PGOU introduce un cambio de clasificación de suelo respecto a la aprobación inicial, donde los tres núcleos se clasificaban como SNUG. Si bien la justificación del citado cambio de clasificación, como tal, no aparece en la «Memoria Justificativa: Cambios introducidos hasta Texto Refundido» ni en el acuerdo de resolución de alegaciones de 9 de mayo de 2008, en el citado acuerdo sí se establece una estimación parcial respecto a la alegación FIS-A 45 (en la que la Asociación de Vecinos Afectados por el Proyecto de Obras del Embalse de Jánovas solicita un «marco regulatorio lo más amplio posible» para Jánovas) indicando que «el PGOU remite la ordenación pormenorizada del núcleo de Jánovas a la elaboración de un Plan Especial que será el que fije el régimen de usos, no considerando vinculantes las determinaciones que a este respecto fija el PGOU». No obstante, se debe aportar la justificación del cambio de clasificación de suelo.

La memoria ambiental, así como los informes sectoriales con los que cuenta el PGOU, son previos a tal circunstancia. Dado que la memoria ambiental indica «El Plan aprovechará la no ejecución del embalse de Jánovas para proteger y poner en valor un tramo de 6km del Valle del Ara, para la recuperación de los núcleos de Jánovas, Lacort y Lavelilla, con un modelo aun por determinar» se eliminará del art.60.5 el texto «Se trata de planeamiento de desarrollo del PGOU con superficie inferior a 50has y de proyectos de restitución de la urbanización. Sus especificaciones están establecidas en el presente PGOU y su análisis ambiental ha sido ya incluido en la memoria ambiental del PGOU, por lo que no estarán sujetos a tramitación ambiental».

En el estudio de inundabilidad que aporta el PGOU una parte de Jánovas aparece en zona inundable (hoja 47) y Lacort podría estar afectado por el barranco de Tricas (hoja 27).

En otro orden de cosas, cabe indicar que si bien se comparte la filosofía de los Planes Especiales de primar la primera residencia, debe reconsiderarse la redacción del artículo 60.7 de las normas urbanísticas específicas; precepto que prohíbe taxativamente la 2ª residencia, excepto en el caso de antiguos vecinos y sus descendientes. Ha de considerarse, en este punto, que dicha prohibición puede operar a efectos de filosofía y modelo del Plan; no obstante, no puede implicar una alteración de los derechos inherentes al propio concepto de propiedad.

#### f) Suelo Urbanizable Delimitado (SUD):

Se debe aclarar si la reserva de VPA, además de ser del 10% del total de viviendas, también lo es del 10% del techo edificable.

El PGOU opta por un parámetro de densidad que incluye el SG de la trasera de la Iglesia de Jesús (S5 y S6). Se considera que, en general, el parámetro de densidad debería referirse exclusivamente a la superficie de la UE o del Sector a la que hace referencia.

La edificabilidad que aparece en los cálculos es edificabilidad sobre superficie del Sector incluidos SG. Se debe aportar el parámetro de edificabilidad sobre superficie sin Sistemas Generales y el techo máximo edificable.

Se debe recalcular el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y el del conjunto del suelo urbanizable delimitado. La asignación de coeficientes deberá ser motivada. Se aclarará la adscripción del SGED.

En cuanto al plazo en el Suelo Urbanizable, el art.62 de las Normas Específicas indica que el «plazo máximo para la transformación del suelo urbanizable será de 20 años» (sin indicar si se refiere a la categoría de No Delimitado) y la justificación del incremento poblacional del Anexo 1 de la Memoria Justificativa establece un «horizonte de 10 años a partir de la entrada en vigor del Plan». Se deberá aclarar cuál es el límite temporal al que se refiere el conjunto de previsiones del PGOU, no considerando conveniente un horizonte de 20 años.

En Fiscal, al no aceptarse la nueva clasificación del S3, el S1 deberá resolver la comunicación viaria con el SU. Se debe justificar el carácter prioritario del S5, S6 y S7.

Existe contradicción en cuanto a la superficie del S1 de Javierre de Ara (según cuadro nº11 18.669m2 y según la ficha 17.387m2) y un error en la superficie total de su ficha.

#### g) Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND):

Los sistemas generales deben quedar definidos en el PGOU, por lo que no podrán ser determinados en la delimitación de sectores.

Se debe corregir el art.63 de las Normas y Ordenanzas Específicas, donde se indica que los ámbitos industriales tienen la categoría de Delimitado.

#### a. SUND de Lardiés (93.102m2)

El informe de la CHE indica que «no se puede emitir informe pormenorizado de las actuaciones a realizar en los terrenos del núcleo de Fiscal denominados UE-7, UE-16 y UE-17, así como del SUND de uso Industrial de Lardiés, por tratarse de terrenos que pueden verse afectados por inundación o bien porque las actuaciones a desarrollar no se encuentran suficientemente concretadas para definir posibles afecciones». El citado SUND debe contar con informe favorable de la CHE.

#### b. SUND de Ligüerre de Ara (57.270m2)

En la resolución de alegaciones se acordó reducir el único ámbito de SUND de uso industrial propuesto por el PGOU aprobado inicialmente, ubicado al oeste de Lardiés, y clasificar un nuevo ámbito de 57.270m2 de superficie en Ligüerre de Ara, paraje Llarido. Este cambio, que se considera es sustancial, no ha sido sometido a nueva exposición pública y se produce con posterioridad a los informes sectoriales con los que cuenta el PGOU.

Asimismo, la Memoria Ambiental resuelve en su punto 2 que «(...)2.-El planeamiento evaluado podría afectar a la integridad del LIC «Río Ara» y por consiguiente a la coherencia global de la Red Natura 2000, por lo que debería revisarse la clasificación del sector de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial de Ligüerre de Ara».

#### h) Suelo No Urbanizable Genérico (SNUG):

En el PGOU aprobado inicialmente el SNU con la denominación de «Reserva» era aquel cuyo desarrollo no se preveía en el PGOU pero que podría ser urbanizado a largo plazo, una vez los Suelos Urbanizables Delimitados hubiesen alcanzado un grado de desarrollo suficiente. Como resultado de la resolución de alegaciones se modifica la documentación gráfica de modo que el SNU denominado «Reserva» en los planos aprobados inicialmente pasa a ser SNU Genérico en los planos aprobados provisionalmente. No obstante, no queda claro el ámbito de esta categoría de suelo dado que en el plano nº1 la categoría de todo el SNU es la de Especial, a excepción de la de los núcleos deshabitados y San Martín de la Solana. Asimismo, no se han introducido en las Normas Urbanísticas determinaciones relativas a estos ámbitos. Entre otros, se modificará el plano O.05 (Borrastre) atendiendo a lo comentado y eliminando los varios en SNU.

Se debe aclarar la redacción del artículo 48.2, relativo a núcleo de población.

En cuanto a los núcleos deshabitados se debe aclarar el régimen transitorio desde la aprobación definitiva del PGOU hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales de desarrollo del PGOU. Asimismo, se debe aclarar su relación con el art.93 de las Normas Específicas, relativo a los Conjuntos de Interés Ambiental.

#### i) Suelo No Urbanizable Especial (SNUE):

Se debe corregir el plano O.01.1, donde aparece confundida la trama del SNUE Protección Forestal y la del SNUE Protección Agraria.

Dado que el modelo propuesto por el PGOU opta por la rehabilitación de núcleos deshabitados no se encuentra justificada la posibilidad de autorización de viviendas en esta clase de suelo; además, ha de tenerse en cuenta que en la medida en que no se trata de un PGOU adaptado a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, no será aplicable el procedimiento de autorización, en dicha clase de suelo, de las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar (Disposición Transitoria séptima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón)

Se debe aclarar la referencia del art.50 de las Normas Urbanísticas Específicas a «Área Común». Asimismo, se debe aclarar la referencia del art.58 (englobado en la Sección 4ª relativa a protecciones sectoriales) a los suelos delimitados en las NSP como áreas protegidas ecológicas y forestales.

El art.59.1, relativo al área de protección agrícola dentro del SNUE Protección forestal, se considera poco regulado. Se podría caracterizar en función de sus pendientes y de una superficie mínima. Se aclarará el art.59.4 «Valle del Serrablo», que hace referencia a un ámbito no delimitado en los planos de ordenación (aunque si en los de información) y regulado por el decreto DGA 85/1990 derogado por la derogatoria 1ª, apartado j) de la Ley 3/2009.

El ISA, pto 6.3.1.2, indica que la zona de estudio está incluida dentro del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del quebrantahuesos y que algunos núcleos se encuentran dentro del Área crítica. No obstante, la documentación del PGOU no lo recoge.

#### j) Gestión:

Deberá existir concordancia entre los plazos y las prioridades de urbanización. Asimismo, debe aclararse si el plazo establecido en las fichas se refiere a la urbanización.

En SUNC se indicarán los plazos para la edificación.

Se recuerda que, en cuanto a la ejecución del planeamiento, se deberá atender a la disposición transitoria undécima de la Ley 3/2009. Por tanto, en concordancia con el art.129 de la citada ley, se considera que se debe corregir tanto el documento de fichas como el art.18 de las Normas y Ordenanzas Generales, de manera que el PGOU no proponga un sistema de actuación alternativo (aunque sea orientativo) sino que, dado que el PGOU es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada en las UEs, debe ser éste quien fije la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada en cada una de ellas.

#### k) Catálogo:

El Catálogo, diligenciado como aprobado provisionalmente el 18 de abril de 2011, va sin firmar.

#### l) Infraestructuras:

La tramitación del PGOU y el Plan de Desarrollo Sostenible se está solapando en el tiempo. El PGOU incluirá previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de las infraestructuras, tal y como indica el art.27.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA5/1999.

En los núcleos habitados se graffía la previsión de las redes de abastecimiento y saneamiento. No obstante, la documentación escrita no contiene la justificación de que las citadas infraestructuras tienen capacidad suficiente para soportar los nuevos caudales generados por las futuras demandas.

No en todos los núcleos se señala en planos la ubicación de los depósitos y de las depuradoras.

No se prevé red de gas.

El PGOU prevé en SUNC y SUD algunos viarios de anchura 5m. Se considera que para una correcta circulación de doble sentido la anchura mínima debería ser de 5,5m.

Se debe completar la memoria informativa con los datos de situación actual y obra proyectada de Arresa (pag59).

m) Estudio económico financiero:

El Estudio Económico y Financiero consta de un Programa que establece ámbitos de «Máxima Prioridad», «Prioridad Moderada» y «No Prioritario». Lo anterior no se corresponde con los plazos de ejecución establecidos en el tomo III-C Fichas, encontrando algunos casos en los que ámbitos de «Máxima Prioridad» tienen el mismo plazo que ámbitos «No Prioritarios» (8 años) y otros casos en los que ámbitos de «Prioridad Moderada» tienen un plazo de 4 años, menor que ámbitos de «Máxima Prioridad». Pese a que el Programa es orientativo, deberá existir concordancia entre los plazos y las prioridades de urbanización.

El estudio económico deberá completarse con las determinaciones del artículo 58 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA 5/1999.

n) Estudios de inundabilidad:

El estudio de inundabilidad del río Ara a su paso por Fiscal encargado por la CHE, empresa consultora EUROESTUDIOS, se presenta sin fecha ni firma.

El informe de CHE, de 18 de diciembre de 2007, realiza un estudio pormenorizado de los ámbitos clasificados en el PGOU aprobado inicialmente. No obstante, la memoria ambiental (en su punto 5) indica que se deberá incluir un estudio de riesgo de inundabilidad para las áreas próximas a cauces, potencialmente inundables. En el documento nº2 «Láminas», no se refleja gráficamente Fiscal, Borrastrre, Lardiés núcleo ni su SUND industrial, por lo que para los citados núcleos no se dispone de los planos de información de las zonas inundables por avenidas de 50, 100, 500 y 1.000 años.

o) Memoria Ambiental, resolución de 29 de diciembre de 2010:

Respecto a las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental se considera que:

1.- El PGOU propone un modelo de crecimiento excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad propuestos en la legislación urbanística, por lo que se debe proponer un nuevo modelo de crecimiento que se ajuste a la previsión real de necesidades, atendiendo a lo indicado en el apartado c) del presente acta.

2.- A la vista de lo indicado en el apartado g).2 del presente acta no se considera conveniente la clasificación propuesta para el SUND industrial de Ligüerre de Ara.

3.- El plano O.01.1 refleja las vías pecuarias y los Montes de Utilidad Pública, si bien se deberá atender a lo indicado en el apartado b) del presente acta.

4.- El cuadro 5 del tomo III-C Fichas, enero 2011, recoge las superficies que corresponde a cada una de las calificaciones propuestas en Suelo No Urbanizable Especial.

5.- Se subsanará lo indicado en el apartado n) del presente acta, relativo al estudio de riesgo de inundabilidad.

6.- Se recuerda que el proyecto de construcción de los polígonos industriales está incluido en el Grupo 6 del anexo III (Proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental.

p) Informes sectoriales:

El PGOU aprobado provisionalmente cumple algunos de los reparos del informe del Ministerio de Fomento de 23 de agosto de 2007, al dejar algunos ámbitos en suspenso. No obstante, deben cumplirse todas las prescripciones del citado informe. El PGOU debe contar con informe favorable del citado Organismo.

En otro orden de cosas, se recuerda al Ayuntamiento que, en su día y en su caso, a la vista de la solución final del trazado del Eje Pirenaico a su paso por el Término Municipal, deberá proceder a tramitar una modificación del PGOU para su acomodación al trazado definitivo.

El PGOU no cuenta con informe relativo a las pistas de acceso a los núcleos deshabitados cuya anterior titularidad era de COMENA.

Es necesario aportar informe de Telecomunicaciones.

Se debe atender a todo lo indicado en el informe de CHE de 18 de diciembre de 2007. Los ámbitos sobre los que no se ha emitido informe pormenorizado quedarán en suspenso hasta que cuenten con informe favorable del citado Organismo.

Se deberá atender a las medidas de mitigación de riesgos y a las recomendaciones del informe de Dirección General de Interior, 8 de febrero de 2008. Según el mismo (pag 23) «No se incluirán en el presente estudio aquellos núcleos deshabitados o abandonados que no figuren dentro de los planos del documento inicial, ya que según el PGOU no se prevé ninguna actuación. En el caso de que esta situación cambiase se deberá realizar el análisis de riesgos de los mencionados núcleos». Los núcleos deshabitados se remiten a Planes Especiales de desarrollo del PGOU, por lo que los citados Planes Especiales deberán contar necesariamente con informe de Dirección General de Interior. Asimismo, una de las condiciones del proceso de delimitación del suelo clasificado como SUND de uso industrial será que cuente con el citado informe.

Se atenderá al reparo del informe de 31 de marzo de 2011 de la Dirección General de Patrimonio Cultural, relativo a la Torre de Lavelilla.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

1. Con carácter general, en función de lo indicado en el fundamento jurídico cuarto, ha de atenderse a los siguientes aspectos:

a. Se debe justificar el cumplimiento del artículo 33.c) de la LUA 5/1999, relativo al establecimiento del Sistema General de Espacios Libres en proporción no inferior a 5m2/hab.

b. Se deben resolver las afecciones de las vías pecuarias en los núcleos habitados de Fiscal, Planillo y San Felices de Ara, así como en el SUND industrial de Lardiés. En su caso, se tendrá en cuenta su incidencia en el núcleo de Albella y en Ligüerre de Ara. El expediente del PGOU debe contar con informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente respecto a las citadas afecciones.

2. APROBAR los siguientes ámbitos, en los términos expresados en el fundamento jurídico cuarto:

A. El Suelo Urbano Consolidado que no queda expresamente suspendido.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado:

1. Núcleos habitados:

a. Fiscal:

UE-1; UE-2; UE-3; UE-4; UE-5; UE-6; UE-9; UE-11; UE-12; UE-15; UE-16; UE-18.

b. Lardiés:

UE-1.

c. Ligüerre de Ara.

UE-1; UE-2; UE-3.

d. San Felices de Ara.

UE-2; UE-3.

e. Arresa.

UE-1.

f. Javierre de Ara.

UE-1; UE-2; UE-3.

2. Núcleos deshabitados en proceso de restitución: Jánovas, Lavelilla y Lacort.

Se debe aportar su delimitación, indicando la superficie de SUNC, tal y como se establece en el art.33.a) de la LUA 5/1999.

Debe aportarse una nueva redacción del artículo 60, apartados 5 y 7, de las Normas Urbanísticas Específicas.

C. La casa habitada con uso hostelero de San Martín de la Solana.

D. El Suelo No Urbanizable Especial.

Dado que el modelo propuesto por el PGOU opta por la rehabilitación de núcleos deshabitados no se encuentra justificada la posibilidad de autorización de viviendas en esta clase de suelo; además, ha de tenerse en cuenta que en la medida que no se trata de un PGOU adaptado a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, no será aplicable el procedimiento de autorización, en dicha clase de suelo, de las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar (Disposición Transitoria séptima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón).

Se debe corregir el plano O.01.1 y aclarar los art.50, art.58, art.59.1 y art.59.4.

3. SUSPENDER la aprobación definitiva, por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, de los siguientes ámbitos:

A. En el Suelo Urbano Consolidado:

a. Fiscal.

Sistema General Equipamiento Deportivo: Se deberá justificar tanto su clasificación como Suelo Urbano (no se especifica la categoría) como su necesidad, indicando su superficie y aclarando su adscripción. Asimismo, su solución se coordinará con el trazado de la vía pecuaria que atraviesa el núcleo.

b. Borrastrre:

SUC al este de la UE-1 y al oeste del CA: Se debe mejorar la movilidad urbana a través de un viario de dirección norte-sur o justificar su innecesidad.

c. Planillo.

SUC: Se debe resolver la afección de la Cañada Real que atraviesa Planillo.

d. San Felices de Ara:

SUC entre la pista a Planillo y el viario entre la casa catalogada 02 (casa Javierre) y la UE-1: Debe justificarse su clasificación como Suelo Urbano y reflejarse el trazado de la vía pecuaria.

e. Arresa:

SUC calificado como U250 ubicado al noroeste del núcleo y al norte del vial de acceso por el oeste: Se deben justificar las condiciones de SU establecidas en la legislación vigente.

f. San Juste:

SUC calificado como U250 ubicado al oeste del núcleo, entre el S2 y S3, al noroeste de la edificación 04 «Sta Fe»: Se deben justificar las condiciones de SU establecidas en la legislación vigente.

g. Santa Olaria de Ara:

SUC: Es necesario informe favorable del Ministerio de Fomento.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado:

a. Fiscal:

UE-7 y UE-17: Deben contar con informe favorable de CHE.

UE-8: Se debe aclarar su calificación, garantizando el acceso a la UE-9.  
 UE-10: Se debe aclarar la existencia, o no, del viario interior.  
 UE-13: Las Normas y Ordenanzas Específicas del PGOU deben recoger el planeamiento vigente, que es el que el PGOU propone para la UE-13.  
 UE-14: Se debe justificar su clasificación de suelo. Debe considerarse que su viabilidad está condicionada al previo desarrollo de los viarios de la UE-15 o del S4.

b. Lardiés:  
 UE-2 y UE-3: Se debe justificar su clasificación de suelo. El modelo propuesto por el PGOU en el núcleo de Lardiés debe justificar su coherencia con un crecimiento urbano racional.

c. Borrastre:  
 UE-1, UE-2 y UE-3: Como consecuencia de la denegación del S2 y la falta de justificación de la necesidad real del S1, se debe dar una solución coordinada a los viarios estructurantes del núcleo.

d. Albella:  
 UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4: Se debe justificar su clasificación de suelo. El modelo propuesto por el PGOU en el núcleo de Albella debe justificar su coherencia con un crecimiento urbano racional.

e. Planillo:  
 UE-3: Deberá ser expuesta a información pública. Asimismo, debe contar con informe de CHE.

f. San Felices de Ara:  
 UE-1: Se considera necesario resolver el viario interior.  
 g. Arresa:  
 UE-2: Se debe justificar las condiciones de SU establecidas en la legislación vigente.

h. Javierre de Ara:  
 UE-3: Debe contarse con informe favorable del Ministerio de Fomento.

i. Santa Olaria de Ara:  
 UE-2 y UE-3: Debe contarse con informe favorable del Ministerio de Fomento. Asimismo, se aclarará el acceso a la UE-2.

C. En el Suelo Urbanizable Delimitado:

a. Fiscal:  
 S1: Dado que se deniega el S3, el S1 deberá resolver la comunicación viaria con el Suelo Urbano.  
 S5, S6 y S7: Debe justificarse la necesidad real, así como su carácter prioritario. Su viabilidad deberá estar condicionada al previo desarrollo de otros ámbitos.  
 S4: Debe replantearse su posible solución conjunta con la UE-14, a efectos de mejorar la viabilidad de la actuación.

b. Borrastre:  
 S1: Debe justificarse su necesidad real, así como su carácter prioritario.

c. San Juste:  
 S1 y S2: Debe justificarse la necesidad real, así como su carácter prioritario.

d. Ligüerre de Ara:  
 S1: Debe justificarse la necesidad real, así como su carácter prioritario.  
 D. El Suelo Urbanizable No Delimitado de uso Industrial de Lardiés, ya que debe contar con informe favorable de la CHE.

E. En el Suelo No Urbanizable Genérico, núcleos deshabitados.  
 Se debe aclarar el régimen transitorio desde la aprobación definitiva del PGOU hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales de desarrollo del PGOU. Asimismo, se debe aclarar su relación con el art.93 de las Normas Específicas, relativo a los Conjuntos de Interés Ambiental.

4. DENEGAR la aprobación definitiva, por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, especialmente porque el PGOU propone un modelo de crecimiento excesivo y contrario a los criterios de sostenibilidad propuestos en la legislación vigente, de los siguientes ámbitos:

A. Suelo Urbano No Consolidado:  
 a. Planillo: UE-1, UE-2 y UE-4.  
 b. San Felices de Ara: UE-4.  
 c. Santa Olaria de Ara: UE-1.  
 B. Suelo Urbanizable Delimitado de uso Residencial:  
 a. Fiscal: S3.  
 b. Lardiés: S1.  
 c. Borrastre: S2.  
 d. San Juste: S3.  
 e. San Felices de Ara: S1.  
 f. Arresa: S1.  
 g. Javierre de Ara: S1.  
 h. Santa Olaria de Ara: S1.

C. El Suelo Urbanizable No Delimitado de uso Industrial de Ligüerre de Ara, debido a lo indicado en la Memoria Ambiental. Asimismo, es un cambio sustancial producido entre la aprobación inicial del PGOU y su aprobación provisional que no ha sido sometido a nueva exposición pública y que se ha producido con posterioridad a los informes sectoriales con los que cuenta el PGOU.

D. El Suelo No Urbanizable Genérico «Reserva», ya que no esta justificada su existencia debido a que las nuevas clasificaciones de suelo satisfacen la demanda real de necesidades. Asimismo, no aparece regulado en las Normas Urbanísticas y existen contradicciones entre la documentación gráfica.

5. En otro orden de cosas, en función de lo indicado en el fundamento jurídico cuarto, ha de atenderse a los siguientes aspectos:

a. En cuanto a los Informes Sectoriales:

Deben cumplirse todas las prescripciones del informe del Ministerio de Fomento de 23 de agosto de 2007. El PGOU debe contar con informe favorable del citado Organismo.

El PGOU debe contar con informe relativo a las pistas de acceso a los núcleos deshabitados cuya anterior titularidad era de COMENA.

El PGOU debe contar con informe de Telecomunicaciones.

Se atenderá al reparo del informe de 31 de marzo de 2011 de la Dirección General de Patrimonio Cultural, relativo a la Torre de Lavelilla.

b. En cuanto a las calificaciones del suelo, se realizarán todas las aclaraciones indicadas en el apartado d) del fundamento jurídico cuarto.

c. En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado:

El PGOU debe concretar el número máximo de viviendas admisible en cada UE.

Se debe aportar el cálculo del aprovechamiento medio de cada UE.

d. En cuanto al Suelo Urbanizable Delimitado:

Se debe aclarar cuál es el límite temporal al que se refiere el conjunto de previsiones del PGOU.

Se debe recalcar el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y el del conjunto del SUD. La asignación de coeficientes deberá ser motivada.

Se debe aclarar si la reserva de VPA, además de ser del 10% del total de viviendas, también lo es del 10% del techo edificable.

e. En cuanto al Suelo Urbanizable No Delimitado (uso industrial):

Se debe corregir el art.63 de las Normas y Ordenanzas Específicas, donde se indica que los ámbitos industriales tienen la categoría de Delimitado.

f. En cuanto al Suelo No Urbanizable Genérico:

Se modificarán aquellos planos de ordenación en los que en torno a los núcleos habitados aparecen suelos clasificados como SNUG, anteriormente denominados de «Reserva», clasificando los citados ámbitos como Suelo No Urbanizable Especial, con la zonificación que les corresponda, en concordancia con los planos de ordenación O.01.

Se debe aclarar la redacción del artículo 48.2, relativo a núcleo de población.

g. En cuanto a Gestión:

Debe existir concordancia entre los plazos y las prioridades de urbanización. Asimismo, debe aclararse si el plazo establecido en las fichas se refiere a la urbanización.

Se debe corregir tanto el documento de fichas como el art.18 de las Normas y Ordenanzas Generales, de manera que el PGOU fije la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada en cada una de las UEs.

En SUNC se indicarán los plazos para la edificación.

h. En cuanto a las Infraestructuras:

El PGOU incluirá previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de las infraestructuras, tal y como indica el art.27.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA5/1999.

En los núcleos habitados se grafía la previsión de las redes de abastecimiento y saneamiento. No obstante, la documentación escrita no contiene la justificación de que las citadas infraestructuras tienen capacidad suficiente para soportar los nuevos caudales generados por las futuras demandas.

Se considera que para una correcta circulación de doble sentido la anchura mínima del viario debería ser de 5,5m.

i. En cuanto al Estudio Económico y Financiero:

Debe existir concordancia entre los plazos y las prioridades de urbanización y los ámbitos de «Máxima Prioridad», «Prioridad Moderada» y «No Prioritario» que establece el Programa.

El estudio económico deberá completarse con las determinaciones del artículo 58 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA 5/1999.

j. Se deben presentar firmados el Estudio de inundabilidad, el Catálogo, el APIA y el ISA.

### 3. BINEFAR. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA. CPU 2011/96

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Binéfar, sobre el expediente del proyecto de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta de la Unidad de Ejecución 28 de SUNC del PGOU, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 9 de junio de 2011 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el expediente de referencia.

SEGUNDO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento consiste en lo siguiente:

1. Proyecto de expropiación, denominado «informe valoración para la determinación del justiprecio».

2. Dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo sobre aprobación del proyecto de expropiación.

3. Certificado del acuerdo, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 31 de marzo de 2011, por el que se aprueba inicialmente el proyecto de expropiación.

4. Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 68, de 7 de abril de 2011, del proyecto de expropiación.

5. Anuncio en el Heraldo de Aragón, de fecha 8 de abril de 2011, de exposición pública del proyecto de expropiación.

6. Notificación del acuerdo de 31 de marzo de 2011 a D<sup>a</sup> Inmaculada Aler Allue, D<sup>a</sup> María Allué Sorinas, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Pilar Gálvez Tena y a D<sup>a</sup> Herminia Sanz Llana.

7. Alegaciones de D<sup>a</sup> Inmaculada Aler Allue, de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Pilar Gálvez Tena y de D<sup>a</sup> Herminia Sanz Llana.

8. Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones presentadas.

**TERCERO.**- El objeto del expediente consiste en la aprobación, por el sistema de expropiación, de la UE 28 del PGOU de Binéfar, conforme al artículo 198 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con destino al sistema general educativo previsto en el citado planeamiento urbanístico por el procedimiento de tasación conjunta, con relación de titulares, bienes y derechos afectados, proveniente de la modificación número 15 del PGOU, que asigna en su art. 178 bis 2 este sistema para la gestión del planeamiento.

**CUARTO.**- Se trata de un total de 17.691,41 m<sup>2</sup> 1,8 Ha) en cuatro fincas siendo una de ellas de propiedad municipal.

Se aplican los criterios de valoración del suelo rural establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; legislación que resulta aplicable al iniciarse el expediente con posterioridad al uno de julio de 2007.

Se considera que este SUNC se corresponde, a efectos de la situación básica del suelo, con el suelo rural (art. 12.2.b TRLS 08).

Se realiza la valoración, según dispone el art. 23.1 y 2 del citado cuerpo legal, mediante capitalización de renta anual incluidas subvenciones, en su caso, y pudiendo por circunstancias excepcionales duplicar el citado valor.

Los terrenos objeto del presente expediente eran anteriormente SUD, incluidos en el Sector 3, disponiendo de un plazo de 12 años para su desarrollo.

**QUINTO.**- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 110/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- El marco normativo aplicable a la presente modificación, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

**SEGUNDO.**- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta (art. 208 Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón).

**TERCERO.**- El artículo 208 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón indica lo siguiente:

«1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a. Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b. Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su clasificación urbanística.

c. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al Boletín Oficial de Aragón a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

8. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo».

El artículo 209 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón añade lo siguiente:

«1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. Los servicios provinciales darán traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución del Consejo Provincial de Urbanismo aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en el artículo 52.6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo».

Del estudio de la documentación aportada, relatada en el antecedente de hecho número segundo, cabe afirmar que la tramitación efectuada ha sido correcta.

Se han formulado valoraciones objetivas por técnico competente, ha habido información pública, hojas de aprecio individualizadas para cada finca, se ha cumplido el trámite de audiencia y se han informado las alegaciones presentadas.

De acuerdo con los distintos precedentes adoptados por la CPOT, como el Plan Parcial de suelo industrial SEPES de Sabiñánigo, o el relativo al Polígono Industrial de Binéfar, procede aprobar definitivamente, sin proceder al análisis preciso de las referencias numéricas y de valoración del proyecto expropiatorio asumido y aprobado por el Ayuntamiento que es la entidad expropiante y beneficiaria de la expropiación y a quien compete el pago del justo precio.

El Ayuntamiento pretende dedicar a equipamiento público docente dichos terrenos, considerados en la modificación de su planeamiento como «Sistema General de Equipamiento docente educativo».

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

1. Aprobar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 208.8 Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, el expediente de expropiación forzosa, por el procedimiento de tasación conjunta.

2. Notificar a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

#### 4. ALTORRÍCÓN. INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA AL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CPU 2011/49

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Altorricón, sobre la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- La aprobación inicial de la modificación del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 8 de julio de 2010.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 144, de fecha 29 de julio de 2010.

SEGUNDO.- Durante el periodo de información pública, según consta en el expediente, se formula un escrito de alegaciones.

TERCERO.- El objeto de la modificación planteada se refiere al régimen aplicable al Suelo No Urbanizable de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón para adaptarlo a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, con el objetivo de poder autorizar mediante licencia de obras edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.

CUARTO.- El instrumento de ordenación vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón, obtenido mediante la homologación como tal de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, que fue aceptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión de 31 de enero de 2002. Posteriormente, el Texto Refundido del PGOU fue aceptado por la CPOT en sesión celebrada el 29 de octubre de 2002.

QUINTO.- Se aporta Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 13 de enero de 2010, por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación aislada; si bien se establece el cumplimiento de las siguientes medidas:

«1.- La normativa urbanística que se modifica, incorporará las determinaciones que en su caso establezca el informe conjunto de la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Ordenación del Territorio.

2.- Las vías pecuarias, en aplicación de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón, tienen la consideración de suelo no urbanizable especial.

3.- Respecto al Patrimonio Cultural, dada la existencia de varios yacimientos arqueológicos, deberán clasificarse como suelo no urbanizable especial.

4.- Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para este tipo de construcciones, se considera recomendable incluir en el Plan General una cláusula o artículo por la que el interesado motivara o explicara la necesidad de construir ese tipo de vivienda, posibles alternativas, etc, de manera que pudiera condicionarse la concesión de la licencia, con el objetivo de evitar una excesiva construcción en suelo rústico».

Se aporta, igualmente, Resolución conjunta de 21 de marzo de 2011, de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo del Gobierno de Aragón, por la que se emite informe en relación con la modificación aislada. El citado informe contiene, entre otras, las siguientes consideraciones:

«La introducción de autorización expresa de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable deberá justificarse adecuadamente en función del carácter tradicional de esta forma de asentamiento, grado de ocupación del suelo urbano, destino a primera residencia y expectativa de crecimiento de la población u otras circunstancias similares. Tampoco se tienen en cuenta sus efectos.

Se ha podido comprobar la existencia de gran número de edificaciones de uso tradicionalmente agrícola y ganadero, cuya existencia hipoteca la posibilidad de construcción de viviendas en gran parte del suelo no urbanizable».

SEXTO.- Junto a la documentación administrativa, se presenta un ejemplar del documento técnico aprobado inicialmente, firmado por el arquitecto D. José Miguel Torruella Molet, sin visado colegial, diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento. Consta de los siguientes documentos:

#### I. MEMORIA

#### II. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL

#### III. PROPUESTA MODIFICACIÓN

Se aporta igualmente Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (APIA) de la modificación aislada.

SÉPTIMO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

#### a) Memoria.-

La memoria de la documentación presentada expone que la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (LUAr) implica la imposibilidad de autorizar, conforme al planeamiento municipal vigente en Altorricón, edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, motivo por el que se tramita la modificación.

La necesidad y conveniencia de la modificación se justifica en 2 aspectos: el ya mencionado cambio de la legislación urbanística, que impide determinadas actuaciones en suelo no urbanizable en tanto que las determinaciones del PGOU no se adaptan a dicha legislación, y la necesidad de reajuste del régimen normativo del suelo no urbanizable.

Según se expresa en los apartados B) y C) de la memoria, la modificación propuesta no altera el modelo territorial del PGOU y carece de efectos directos sobre el territorio, puesto que no se altera la clasificación de suelo del Plan General.

El ámbito de la modificación incluye los suelos clasificados como suelo no urbanizable por el PGOU, en sus 2 categorías (genérico y especial).

Entre los objetivos de la modificación, además de los ya mencionados, se establece la incorporación de medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, así como el régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en suelo no urbanizable.

b) Determinaciones del PGOU vigente y propuesta de modificación.-

La modificación introduce cambios en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU:

- Artículo 6.1 (definición del SNU)

- En el artículo 6.2 (núcleo de población) se modifica la definición de núcleo de población adaptándola a lo establecido en los artículos 30.3 y 246.2 de la Ley 3/2009.

- El actual artículo 6.3 (medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleo de población): se sustituye por un nuevo artículo 6.3 que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, en el que se distinguen:

\* Usos autorizables mediante licencia municipal:

- Las construcciones e instalaciones definidas en los apartados a) y b) del artículo 30.1 de la Ley 3/2009.

- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, con una serie de condicionantes:

\* Una sola vivienda por parcela.

\* 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela, que quedará adscrita a la edificación y mantendrá el uso agrario o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planos y directrices sobre arbolado vigentes.

\* La distancia entre el centro de gravedad de la vivienda a edificar y el de cualquier otra vivienda ya existente deberá ser superior a 50 m.

\* Coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Superficie construida máxima: 300 m<sup>2</sup>.

\* Altura máxima: 7 metros (2 plantas).

\* Separación mínima de 15 m a linderos con fincas colindantes y de 10 m con caminos, salvo mayores exigencias por las características de la vía.

\* Usos autorizables mediante autorización especial: son los definidos en el artículo 31 de la LUAr. El procedimiento de autorización será el establecido en el artículo 32 LUAr.

- El actual artículo 6.4 (construcciones agrarias) se sustituye por un nuevo artículo 6.4 que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable especial de la forma siguiente:

\* Se autorizarán, mediante la licencia de obras, las construcciones e instalaciones previstas en el suelo no urbanizable genérico, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, y sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.

\* A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación y protección de ciertas áreas, se señalan las siguientes:

- Con prohibición absoluta de construir:

\* Cauces de agua, pantanos y lagunas en una distancia de 50 m desde la línea de máxima avenida media anual.

\* Suelos de protección de líneas de abastecimiento o evacuación, en una banda de 15 m de anchura paralela a los límites exteriores de la red.

\* Suelos con yacimientos arqueológicos, construcciones o restos de interés, imponiendo una zona de respeto de 100 m de anchura donde cualquier actuación requiere informe favorable del organismo competente y la aplicación del artículo 98 a) y b) del Reglamento de Planeamiento (se entiende que se refiere a las normas de aplicación directa del Reglamento estatal de 1978).

- Con tolerancia de edificación: los suelos de protección de viales, que se registrarán por su legislación específica.

- El vigente artículo 6.5 (unidad indivisible) se sustituye por un nuevo artículo 6.5 que regula las parcelaciones remitiéndose al régimen del Título V, Capítulo IV de la LUAr. En concreto, se fija como superficie mínima de parcela a efectos de parcelación en suelo no urbanizable la unidad mínima de cultivo conforme a la Disposición Transitoria 5ª de la LUAr, que en el caso de Altorricón supone 0,40 Has para regadío y 2 Has para secano.

- Se suprime el actual artículo 6.6 (suelo no urbanizable especial) cuyo contenido queda integrado en el artículo 6.1 modificado.

- Se suprime el actual artículo 6.7 (normativa de protección en suelo no urbanizable especial protegido), cuyo contenido queda integrado en el artículo 6.4 modificado.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la modificación que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 110/2010, de 7 de junio,

del Gobierno de Aragón por le que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable a la presente modificación, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que la modificación planteada, fue aprobada inicialmente el 8 de julio de 2010, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a esta modificación, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 y el artículo 97 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

**TERCERO.-** El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante la modificación de un PGOU debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

**CUARTO.-** La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009 que establece que «La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.4 de la citada Ley 3/2009, «La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.»

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado.

**QUINTO.-** En relación con el contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

#### 1.- Tramitación

Durante el período de información pública se formula la siguiente alegación:

**ALEGACIÓN N.º 1.-** insta a paralizar la modificación aludiendo a deficiencias relativas a los documentos consultados en el Ayuntamiento, que estaban sin visar y sin diligenciar, así como a las dificultades para consultar la documentación.

Sobre esta alegación, el alcalde emite informe en el que expone que el visado colegial no es obligatorio en las modificaciones urbanísticas, y que sí estaban diligenciados; y que la documentación podía consultarse en las dependencias municipales, por lo que estima que no hay en la alegación fundamento jurídico ni de contenido para paralizar la modificación.

#### 2.- Documentación

Tal como señala el artículo 78.1 de la Ley 3/2009, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

«a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.»

A) La documentación presentada contiene la justificación de su necesidad o conveniencia de acuerdo con los argumentos que se han expuesto en el fundamento de hecho séptimo de la presente propuesta. En relación con el estudio de sus efectos sobre el territorio, el documento se limita a afirmar que no existen efectos directos sobre el territorio ya que se mantiene la clasificación de suelo del Plan General.

B) En relación con la definición del nuevo contenido del Plan, la modificación contiene el texto vigente y la nueva propuesta de las determinaciones de las Normas Urbanísticas relativas al Suelo No Urbanizable.

C) Finalmente hay que señalar que, de acuerdo con el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben numerarse correlativamente, por lo que deberá indicarse el número correspondiente a la modificación propuesta.

#### 3.- Contenido

##### A) Consideraciones generales.-

- La modificación que se propone tiene por objeto permitir la edificación de viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable y adaptar su régimen a la Ley 3/2009 (LUAr), cuya Disposición Transitoria 7ª establece que el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar previsto en el artículo 30.2 sólo se aplicará en municipios que dispongan de Plan General adaptado u homologado a dicha Ley que prevean expresamente dicho uso en SNU; mientras que en los restantes municipios, no podrán autorizarse estas edificaciones salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de Plan General, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en la Ley.

- Para valorar los efectos sobre el territorio de la modificación propuesta, es necesario analizar el régimen de usos que establece el Plan General vigente, y compararlo con el nuevo régimen propuesto.

##### B) Régimen de usos del PGOU vigente.-

- El artículo 6.1 del vigente PGOU establece que «cualquier actuación en los terrenos no urbanizables se regirá por los arts. 19 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón», refiriéndose a la anterior Ley 5/1999.

- Por tanto, el PGOU vigente se remite en cuanto a las actuaciones autorizables en Suelo No Urbanizable a la regulación de la Ley 5/1999. Esta regulación, en síntesis, era la siguiente:

\* En Suelo No Urbanizable Genérico, se diferenciaban dos grupos de construcciones autorizables en función del procedimiento exigible para dicha autorización:

1.- Por una parte (art. 23), determinadas construcciones autorizables mediante licencia municipal de obras, agrupadas en 3 grupos o tipologías:

a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente (incluyendo viviendas ligadas a la explotación);

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (incluyendo también viviendas ligadas a la construcción o instalación); y

c) La vivienda unifamiliar aislada en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población (en municipios con Plan General).

2.- Por otra parte (art. 24), construcciones sujetas a un procedimiento especial de autorización regulado en la propia Ley (art. 25), agrupadas a su vez en otros 3 grupos

a) Construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, si bien por encima de ciertas magnitudes (más de 3 Has de ocupación o superficie construida mayor de 5.000 m<sup>2</sup>) debía seguirse el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales;

b) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan sus características tipológicas externas tradicionales; y

c) La vivienda unifamiliar aislada en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población (en municipios sin Plan General).

\* En Suelo No Urbanizable Especial, estaba prohibida (art. 22) cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, PORN, legislación sectorial o planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto que no estuviera previsto en esos instrumentos y pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, debía observar el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

##### C) Régimen de usos de la modificación propuesta.-

\* En Suelo No Urbanizable Genérico, conforme a la nueva redacción del artículo 6.3 de las Normas se distinguen:

##### 1.- Usos autorizables mediante licencia municipal:

a) Las construcciones e instalaciones definidas en los apartados a) y b) del artículo 30.1 de la Ley 3/2009, que básicamente coinciden con las de los apartados a) y b) del artículo 23 de la Ley 5/1999, si bien se introduce una mayor concreción en cuanto a los usos incluidos en cada apartado.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, con una serie de condiciones, algunos de los cuales son los recogidos en el artículo 30.2 de la LUAr y otros derivan de la regulación del PGOU vigente.

2.- Usos que precisan autorización especial conforme al procedimiento regulado en el artículo 32 de la Ley 3/2009, estableciendo como tales los definidos en el artículo 31 de dicha Ley, que son:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, sin las limitaciones en cuanto a superficie y ocupación de parcela que establecía la Ley anterior, pero con una mayor concreción en cuanto a los usos pormenorizados que pueden considerarse incluidos en este grupo;

b) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello; y

c) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan sus características tipológicas externas tradicionales.

\* En Suelo No Urbanizable Especial, la nueva redacción del artículo 6.4 establece que se autorizarán, mediante la licencia de obras, las mismas construcciones e instalaciones previstas en el suelo no urbanizable genérico, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, y sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.

#### D) Observaciones-

1.- Con carácter general, no se introducen nuevos usos autorizables en Suelo No Urbanizable. En concreto, respecto al uso residencial se mantiene la posibilidad de autorización de vivienda unifamiliar aislada que ya prevé el PGOU, mediante licencia de obras, adaptando los condicionantes de dicha autorización (superficie, parcela mínima, circunstancias objetivas que indican la posibilidad de formación de núcleo de población, etc.) a lo establecido en la vigente Ley 3/2009.

- Ahora bien, en cuanto a la regulación pormenorizada de esos usos, el actual artículo 6.3 (medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleo de población) prohíbe con carácter general la vivienda no permanente o segunda vivienda en Suelo No Urbanizable.

- El Plan General establece, de esta forma, una clara limitación en cuanto al uso residencial en Suelo No Urbanizable, que se restringe a viviendas permanentes; viviendas, por tanto, cuya ubicación Suelo No Urbanizable deriva de su vinculación con los usos propios de dicho suelo, en particular del uso agrícola.

- Esta voluntad del planeamiento se confirma en el apartado 2.1.3 de la Memoria del PGOU vigente, que acerca del Suelo No Urbanizable expone: «El objeto del planeamiento en este suelo es el de no interferir en el desarrollo de las actividades agropecuarias, pues abarcan el 76% de la población activa, siendo pues el fundamento de la economía del municipio, pero sí regular, por medio de una serie de parámetros tales como normas de protección, impedimento a formación de núcleos, etc, su uso para el fin según están calificados, evitando un desarrollo adulterado e incluso la suplantación de usos».

- Sin embargo, esta prohibición desaparece en la nueva regulación propuesta, lo que supone abrir la puerta a una posible proliferación de segundas viviendas en esta clase de suelo.

- A este respecto, la resolución del INAGA expresa que «la implantación de usos residenciales sin ninguna vinculación con los usos agro-ganaderos de la zona podría provocar efectos sinérgicos y acumulativos, facilitando la implantación de áreas residenciales dispersas y no planificadas que incrementarían el deterioro de la calidad del paisaje».

- En consecuencia, se estima que la modificación propuesta no supone únicamente una adaptación del régimen normativo del suelo no urbanizable para poder seguir autorizando los usos que ya permite el Plan General, sino que introduce cambios cuyos efectos no se han analizado y justificado convenientemente en la documentación presentada. En este sentido, hay que señalar que el documento de análisis preliminar de incidencia ambiental que se aporta no tiene relación alguna con el objeto de la modificación planteada.

- Por todo lo expuesto, se considera que debería mantenerse la prohibición de vivienda no permanente o segunda vivienda prevista en el PGOU vigente, o en caso contrario justificar adecuadamente su necesidad analizando sus efectos sobre el modelo territorial del Plan, tal como se recoge en la Resolución conjunta de 21 de marzo de 2011.

- Este análisis debería contemplar, entre otros, los aspectos que se recogen en la Resolución del INAGA, relativos al posible impacto sobre el paisaje y los usos del suelo, así como a la afección sobre el sistema de saneamiento y abastecimiento de agua del municipio.

2.- En cuanto al articulado, no se considera correcta la nueva redacción del artículo 6.4, puesto que de ella se deduce que cualquier construcción e instalación de las previstas en Suelo No Urbanizable Especial (que son las mismas que para el Genérico) será autorizable mediante licencia de obras.

- Esto supone, en primer lugar, un contrasentido con las propias Normas, ya que el régimen de usos previsto para el Suelo No Urbanizable Especial sería menos restrictivo que para el Genérico; y en segundo lugar, una contradicción con la propia Ley 3/2009, cuyo artículo 33 establece que para la autorización de los usos previstos, en su caso, por el planeamiento urbanístico en SNUE se aplicarán los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32; es decir, que en función del tipo de construcción su autorización podrá realizarse en algunos casos (los del artículo 31 LUAr) mediante licencia municipal, mientras que en otros casos deberá seguirse el procedimiento de autorización especial regulado en el artículo 32 LUAr.

3.- También resulta confusa la redacción del artículo 6.3.2, relativa a la autorización de usos mediante autorización especial en Suelo No Urbanizable Genérico, puesto que en su primer párrafo se dice que las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 31 de la Ley 3/2009 se autorizarán mediante licencia de obras, lo cual es contradictorio con dicho precepto legal, que remite al procedimiento de autorización especial mencionado en el punto anterior.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto y, en particular, por los siguientes:

a) Debe mantenerse la prohibición que el PGOU vigente establece para vivienda no permanente o segunda vivienda en Suelo No Urbanizable, o en caso contrario justificar adecuadamente su necesidad analizando sus efectos sobre el modelo territorial del Plan.

b) Debe corregirse la nueva redacción del artículo 6.4 ajustándose a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 3/2009.

c) Debe corregirse también la redacción del artículo 6.3.2, estableciendo que las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 31 de la Ley 3/2009 se autorizarán mediante el procedimiento regulado en el artículo 32 de la misma Ley.

d) En relación con la documentación presentada, debe indicarse el número correspondiente a la modificación propuesta (art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón)

#### **5. PUEYO DE ARAGUÁS. INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA A LA RECLASIFICACIÓN A SUC DE UN TERRENO CLASIFICADO COMO SNUG, SITO EN EL NÚCLEO DE LOS MOLINOS. CPU 2011/77**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pueyo de Aragón, sobre la modificación nº6 del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación inicial de la modificación del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 23 de julio de 2010.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 155, de fecha 17 de agosto de 2010.

SEGUNDO.- Durante el periodo de información pública, según consta en el expediente, no se formula alegación alguna.

TERCERO.- La propuesta analizada afecta a una parcela clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico, y plantea la reclasificación como Suelo Urbano Consolidado de una parte de la misma con una superficie de 654,28 m<sup>2</sup>, para la construcción de 1 vivienda unifamiliar.

CUARTO.- El instrumento de ordenación vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de El Pueyo de Aragón, aprobado definitivamente, de forma parcial y con prescripciones, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 16 de junio de 2005.

#### QUINTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 5 de octubre de 2010. En él se concluye que no se puede informar la documentación presentada, indicando que para desarrollar la zona modificada «sea o no necesario un Plan Parcial» hay que pagar las correspondientes cargas urbanísticas, aspecto que deberá quedar claro en la corrección del documento. Se indica también que deberán detallarse las características de la evacuación de aguas fecales y pluviales.

Resolución del INAGA, de 9 de marzo de 2011, por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación planteada, indicando que se incorporarán las determinaciones que, en su caso, establezca el informe conjunto.

Resolución conjunta, de 21 de marzo de 2011, de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo del Gobierno de Aragón, por la que se emite informe respecto a la modificación puntual nº6 del PGOU, en el que se indica, entre otros aspectos, que la reclasificación propuesta no afecta sustancialmente a la ordenación estructural, por lo que se considera procedente su tramitación como modificación aislada.

SEXTO.- La documentación técnica aportada por el Ayuntamiento consta de lo siguiente:

1. Memoria.
  1. Antecedentes y objeto de la modificación
  2. Necesidad y justificación de la presente modificación
  3. Justificación legal
  4. Tramitación
  5. Alcance de la modificación
  6. Conclusión
  7. Anexos
2. Planos.
  - A.01 Situación y emplazamiento
  - A.02 Estado actual - zonificación y ordenación núcleo Los Molinos
  - A.03 Estado modificado - zonificación y ordenación núcleo Los Molinos
  - A.04 Justificación de servicios
3. Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (APIA)

SÉPTIMO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

La propuesta afecta a una parcela de propiedad privada sita en el núcleo de Los Molinos, actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico y plantea la reclasificación como Suelo Urbano Consolidado de la parte norte de dicha parcela, en concreto de una superficie de 654,68 m<sup>2</sup>, para permitir la construcción de una vivienda unifamiliar.

La justificación de la modificación es «potenciar la revitalización de los actuales núcleos de población permitiendo el acceso a la vivienda a nuevos vecinos de la localidad, tratando de favorecer la tipología edificatoria del pirineo aragonés: se trata de realizar la consolidación de los conjuntos urbanos y así como la valoración de la arquitectura tradicional.»

En cuanto a la consideración como suelo urbano del ámbito que se pretende reclasificar, la memoria indica que se ha seguido el criterio del artículo 12.a) de la Ley 3/2009 «valorado con respecto a la singularidad propia del municipio», en referencia al carácter del núcleo formado por edificaciones aisladas diseminadas.

Los parámetros fundamentales de la propuesta son:

- Superficie bruta de parcela que se reclasifica como SUC ..... 654,68 m<sup>2</sup>  
 - Superficie neta una vez deducidas cesiones ..... 382,26 m<sup>2</sup>  
 - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: se aplica la establecida en el PGOU para Suelo Urbano Consolidado, que es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultando ..... 382,26 m<sup>2</sup>  
 - Cesiones para dotaciones locales:

Se determinan conforme al artículo 54 de la Ley 3/2009 considerando 1 habitante cada 30 m<sup>2</sup> construíbles de uso residencial:

382,26 m<sup>2</sup> / 30 = 12,7 ..... 13 habitantes  
 \* Espacios libres de uso público: 6 m<sup>2</sup>/hab = 6 x 13 = ..... 78 m<sup>2</sup>  
 \* Equipamiento: 5 m<sup>2</sup>/hab = 5 x 13 = ..... 65 m<sup>2</sup>  
 Total cesión dotaciones locales ..... 143 m<sup>2</sup>

- Si bien la documentación no lo expresa claramente, cabe entender que el resto de superficie de parcela bruta, deducidas las cesiones y la parcela neta, se destina a viario. Esto supone una superficie de: 654,68 m<sup>2</sup> – 382,26 m<sup>2</sup> – 143 m<sup>2</sup> = 129,42 m<sup>2</sup>. En el plano A.04 parece reflejarse un viario en el extremo norte de la parcela, de entre 3 y 3,50 m de ancho, que enlazaría con la vecina UE-MO-1; si bien este viario no aparece en el plano de ordenación modificado A.03.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la modificación que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 110/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable a la presente modificación, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que la modificación planteada, fue aprobada inicialmente el 23 de julio de 2010, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a esta modificación, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 y el artículo 97 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

TERCERO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante la modificación de un PGOU debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

CUARTO.- La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009 que establece que «La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.4 de la citada Ley 3/2009, «La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.»

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado.

QUINTO.- En relación con el contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

#### 1.- Documentación.

Tal como señala el artículo 78.1 de la Ley 3/2009, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

«a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.»

En relación con la documentación presentada hay que indicar lo siguiente:

- La documentación presentada contiene la justificación de su necesidad o conveniencia de acuerdo con los argumentos que se han expuesto en el antecedente de hecho séptimo de la presente propuesta. En relación con el estudio de sus efectos sobre el territorio, cabe entender que la misma no comporta efectos significativos sobre el territorio, como se deduce de la Resolución de INAGA y del informe conjunto.

- Puesto que la modificación propuesta supone un incremento de la edificabilidad y modifica los usos del suelo, de acuerdo con el artículo 79.4 de la Ley 3/2009 debe hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. Esta información aparece recogida en un anexo de la memoria.

#### 2.- Contenido

El ámbito se sitúa en la parte sur del núcleo de Los Molinos, junto a la carretera de Arro (al oeste de la misma) frente a unas edificaciones preexistentes al otro lado de la carretera, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado. Cuenta con acceso desde la propia carretera y es colindante con un ámbito clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (UE-MO-1). Según los datos del catastro de rústica la parcela tiene una superficie total de 3.167 m<sup>2</sup>.

En relación con el contenido de la modificación cabe señalar lo siguiente:

a) Respecto a la categoría del suelo que se pretende reclasificar a urbano, la documentación técnica aportada no justifica suficientemente su condición de Suelo Urbano Consolidado en función de los criterios establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 (LUAr).

Parece evidente que se trata de un ámbito que debe someterse a una actuación de urbanización para dotarlo de los servicios mínimos necesarios, que en cualquier caso serán los que refleja el artículo 12.a) de la LUAr. Ahora bien, para analizar si se trata de una actuación que pueda definirse como aislada o integrada en los términos que establece la LUAr, habrá que ponderar sus características, valorando el nº de viviendas y edificabilidad potenciales, así como las previsiones para la gestión del ámbito.

\* En cuanto al nº de viviendas y edificabilidad potenciales.-

El apartado 6 de la memoria del documento técnico presentado expone que la finalidad de la modificación es permitir la construcción de una futura vivienda. Sin embargo, aplicando las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU para Suelo Urbano Consolidado, que establecen una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, podría plantearse una segregación en hasta 2 parcelas residenciales; y por otra parte, las NNUU no fijan un nº máximo de viviendas por superficie construida en Suelo Urbano Consolidado, como sí sucede en el No Consolidado.

La calificación como Suelo Urbano No Consolidado resultaría más adecuada en este sentido, puesto que en ese caso la parcela neta resultante sería indivisible (ya que la parcela mínima según NNUU en SUNC es de 250 m<sup>2</sup>) y no se podría construir más de 1 vivienda. De otra forma, habría que fijar unos parámetros específicos en esta parcela distintos del resto del Suelo Urbano Consolidado, sin justificación aparente, introduciendo por tanto una arbitrariedad que no resulta admisible en el planeamiento.

\* En cuanto a las características de la urbanización y los servicios necesarios.-

Como se ha indicado, se trata de una actuación que incluye una sola parcela preexistente y en la que se prevé construir una única vivienda. Sin embargo, no se ha justificado convenientemente las características de los servicios disponibles y las obras de conexión necesarias: el plano A.04 recoge el trazado de las redes de electricidad, saneamiento y abastecimiento, pero no se refleja por dónde se prevé conectar dichos servicios a la parcela reclasificada.

A este respecto, el artículo 13.2.b) de la LUAr establece que el Plan General atribuirá la condición de Suelo Urbano No Consolidado a los terrenos que someta a actuaciones integradas de urbanización para corregir «aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan a proporción adecuada, respectivamente». Este parece ser el caso de la parcela objeto de la modificación propuesta.

En definitiva, se considera más adecuada la categorización de la parcela como Suelo Urbano No Consolidado, tal como establece el propio acuerdo plenario de aprobación inicial.

Conviene recordar que esta categorización implica el deber de cesión del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la administración conforme a la Ley y al planeamiento aplicable (art. 24 LUAr). Sin embargo, puesto que El Pueyo de Araguás tiene una población inferior a 2.000 habitantes, la gestión y ejecución del planeamiento en Suelo Urbano podría acogerse al régimen simplificado de los artículos 288 a 290 LUAr.

b) La modificación del plan tiene por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, por lo que conforme al artículo 79.1 de la Ley 3/2009, en ella deben observarse los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a esta Ley.

En la memoria del documento presentado se calculan las cesiones previstas para dotaciones locales de espacios libres y equipamientos cumpliendo estrictamente los mínimos legales. Sin embargo, el plano de ordenación A.03 que modifica al del PGOU vigente debería reflejar claramente la magnitud de las superficies grafiadas como cesiones para dotaciones locales, así como el trazado, superficie y dimensiones del nuevo viario propuesto. También debe concretarse el carácter público o privado de este viario.

En la documentación aportada no se hace referencia al cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento, cuyo cálculo es el siguiente:

1 plaza de aparcamiento cada 3 habitantes  $13/3 = 4,33$  plazas, redondeando 4 plazas

+20% en espacios de uso público  $4,33 \times 0,2 = 0,87$  plazas, redondeando 1 plaza

Por otra parte, siendo la superficie afectada por la modificación inferior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos, puede considerarse, tal como prescribe el acuerdo de aprobación inicial, la posibilidad de pactar mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos (art. 79.1 LUAr).

En este caso, a tenor de la reducida superficie resultante de la aplicación de los módulos de reserva, dicha posibilidad no sólo existe sino que parece lo más conveniente, al menos en lo que respecta a la reserva de equipamiento.

c) La modificación propuesta supone también un incremento de la densidad residencial. Sin embargo, hay que recordar que el vigente PGOU está redactado en los términos previstos para los pequeños municipios en los artículos 213 y 214 de la Ley 5/1999, y no establece reservas mínimas para Sistema General de Espacios Libres, por lo que se considera que no cabe su exigencia tampoco en este caso.

d) Debe atenderse al resto de prescripciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación inicial.

e) En cuanto a los informes sectoriales, debe atenderse al contenido del informe del Instituto Aragonés del Agua respecto a las cargas urbanísticas y las características de la evacuación de aguas fecales y pluviales.

En cuanto a la posible afección de la carretera, interesa recordar el informe emitido con fecha 30 de abril de 2010 por el Jefe del Servicio de Obras Públicas, Cooperación y Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación Provincial de Huesca, en relación con el PGOU y el Plan Parcial del Sector S-MO-1 situado en el mismo núcleo de Los Molinos. Dicho informe indica lo siguiente:

«Primero.- Que en dicho Término Municipal no existen carreteras pertenecientes a la Red Provincial cuyo titular sea la DPH.

Segundo.- Se informa que en dicho Término Municipal existen carreteras de titularidad municipal, reguladas en mi opinión igualmente por el Régimen de Protección establecido en la Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón y en su Reglamento, por lo que considero que deberían definir las travesías y/o tramos urbanos de las carreteras municipales por aplicación de criterios que garanticen el tráfico y seguridad vial, con especial incidencia en los anchos de calzada, aceras y aparcamientos, así como a la geometría del trazado.»

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto y, en particular, por los siguientes:

1. Debe justificarse adecuadamente la clase y categoría de suelo que se pretende atribuir a la parcela objeto de la modificación, en función del tipo de actuación previsto, la urbanización a ejecutar y las conexiones a los servicios necesarios conforme a la Ley 3/2009; considerándose más adecuado atribuir a la parcela la condición de Suelo Urbano No Consolidado.

2. Debe concretarse el cumplimiento de las cesiones y obligaciones legalmente establecidas para la clase y categoría de suelo correspondiente, así como la forma de ejecución del planeamiento. Del mismo modo, es necesario justificar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigible.

El plano de ordenación debe reflejar claramente las superficies destinadas a cesiones para dotaciones locales, así como el trazado, superficie y dimensiones del nuevo viario propuesto. También debe concretarse el carácter público o privado de este viario.

3. Debe atenderse al resto de prescripciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación inicial.

En cuanto a los informes sectoriales, debe atenderse al contenido del informe del Instituto Aragonés del Agua respecto a las cargas urbanísticas y las características de la evacuación de aguas fecales y pluviales.

#### **6. SALAS BAJAS. INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN N.º 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2011/64**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Salas Bajas, sobre la modificación n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes

##### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La aprobación inicial de la modificación del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 10 de junio de 2010.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 118, de fecha 23 de junio de 2010 y en el Boletín Oficial de Aragón, número 135, de fecha 12 de julio de 2010.

SEGUNDO.- Durante el periodo de información pública, según consta en el expediente, se formulan seis escritos de alegaciones.

TERCERO.- La modificación propuesta plantea el reajuste y ampliación del perímetro del Suelo Urbano del núcleo de Salas Bajas, incluyendo dos nuevas Unidades de Ejecución de uso característico residencial y una zona deportiva ya construida.

CUARTO.- El instrumento de ordenación vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Salas Bajas, obtenido mediante la homologación como tal de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que fue aceptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión de 8 de enero de 2004.

QUINTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe del Instituto Aragonés del Agua con fecha 5 de octubre de 2010, emitido en sentido favorable con una serie de observaciones (relativas al sistema de vertido, cumplimiento del Decreto 38/2004 y ordenanzas de la revisión del PASD).

2. Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, con fecha 2 de noviembre de 2010, emitido en sentido favorable con las siguientes prescripciones:

Deben indicarse las zonas de protección de las carreteras.

Debe indicarse la ubicación de la línea límite de edificación, a una distancia mínima de 15 m desde el borde de calzada.

La zona de dominio público no debe estar incluida en ninguna clasificación de suelo (ajena a la no urbanizable).

En la zona de servidumbre no deberá permitirse la plantación arbórea ni ningún tipo de obra o cerramiento.

3. Resolución de 4 de febrero de 2011, del INAGA, por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación n.º 3 del PGOU de Salas Bajas; si bien, establece el cumplimiento de las siguientes medidas:

Se incorporarán las determinaciones del informe conjunto de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Si finalmente se decide la ejecución del vial perimetral propuesto en las unidades de ejecución 5 y 6, se hará sin afectar a la zona de bancales existentes en ladera, alterando lo menos posible la morfología del terreno y evitando vertidos de cualquier tipo.

4. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 8 de febrero de 2011, emitido en sentido favorable, tanto en relación a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes (referido a la zona deportiva y las UE-5 y UE-6; la UE-4 se sitúa fuera de las zonas de afección) como respecto a las nuevas demandas hídricas.

5. Resolución conjunta de 1 de abril de 2011, de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo del Gobierno de Aragón, por la que se emite informe en relación con la modificación aislada. Dicho informe contiene las siguientes determinaciones:

No se acredita suficientemente que la modificación no comporte una alteración de la ordenación estructural (en cuanto a que el n.º de nuevas viviendas previstas podría superar el 30% de las viviendas existentes).

Se recuerda la obligación de hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales conforme al art. 79.4 LUAr, puesto que se produce un incremento de edificabilidad y cambio de usos de suelo.

La documentación presentada no contiene la necesaria justificación que permita considerar la propuesta como solución planificadora a los problemas detectados.

La clasificación efectuada es excesiva para una demanda de edificación de nueva planta que previsiblemente será muy escasa en el período de vigencia de la modificación propuesta.

Deberán fijarse los plazos máximos de aprobación de proyectos de urbanización de cada uno de los ámbitos delimitados.

Se considera conveniente realizar la evaluación de impacto ambiental.

SEXTO.- La documentación técnica aportada por el Ayuntamiento consta de lo siguiente:

1. Memoria.
2. Contestación a Resolución Conjunta.
3. Resolución INAGA.
4. Informe CHE.
5. Anexo fotos.
6. Planos

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 1'.- Planeamiento vigente          | escala 1/1000 |
| 2'.- Plano de ordenación           | escala 1/1000 |
| 3'.- Zonificación parcelación UE-4 | escala 1/500  |

SÉPTIMO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

a) Objeto de la modificación.-

La propuesta de modificación presentada ante el Consejo Provincial de Urbanismo, que se analiza en la presente propuesta, es un documento técnico de abril de 2011, que recoge algunos cambios importantes respecto a la documentación técnica inicialmente aprobada en junio de 2010 (que no consta en el expediente), a consecuencia de las alegaciones formuladas y de las prescripciones establecidas en los informes emitidos por los distintos órganos, fundamentalmente el informe conjunto de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Según expresa ese documento técnico de abril de 2011, la modificación consiste en:

- El reajuste de perímetro y alineaciones con la nueva cartografía digital suministrada por el Gobierno de Aragón;
- La ampliación del perímetro de Suelo Urbano: por un lado, con 3 fincas que pasan a clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial; y por otro lado, con otra finca al norte del núcleo en la que existe una pista deportiva que pasa a clasificarse como Suelo Urbano Consolidado incluido dentro del Sistema General de Equipamientos.

Para ello, se delimitan 2 Unidades de Ejecución denominadas UE-4 y UE-5, situadas en el límite sureste del núcleo actual, junto al acceso desde la carretera A-2208.

b) Datos fundamentales de la propuesta.-

Superficie de suelo urbano actual	126.387 m2
Nueva superficie clasificada como suelo urbano:	
UE-4	3.130,53 m2
UE-5	1.345,93 m2
<u>Zona deportiva</u>	<u>6.178,95 m2</u>
Total	10.655,41 m2
Superficie de suelo urbano resultante de la modificación	137.042,41 m2
Incremento porcentual respecto al suelo urbano actual	Suelo urbano residencial 3,54%
<u>Suelo urbano SG equipamientos</u>	<u>4,89%</u>
Total	8,43%

c) Justificación de la modificación.-

La justificación viene dada por el deseo de la Corporación de acabar de ordenar espacios intersticiales contiguos al casco urbano a fin de que se pueda fijar población con la construcción de nuevas viviendas.

La calificación otorgada a las nuevas unidades de ejecución es la de Zona de Edificación Aislada o en Agrupaciones, definida en el Capítulo II de las Normas del PGOU.

En cuanto a la zona deportiva, se trata de regularizar la situación como Suelo Urbano de una pista ya construida.

d) Determinaciones pormenorizadas.-

El documento contiene una serie de determinaciones relativas a la UE-4, no así a la UE-5. Los parámetros fundamentales respecto a la UE-4 son los siguientes:

\* Edificabilidad bruta: 0,50 m2t/m2s

\* Aprovechamiento urbanístico:  $3.130,53 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.565,26 \text{ m}^2$

Esta superficie edificable se reparte en 4 parcelas de vivienda unifamiliar aislada o pareada, de las que se concretan ya sus linderos y superficies:

Parcela 1	814,82 m2
Parcela 2	814,85 m2
Parcela 3	700,33 m2
<u>Parcela 4</u>	<u>350,70 m2</u>
Total	2.680,70 m2

puediéndose segregar según el documento la parcela 3 (no se entiende por qué no la 1 y la 2, que tienen una superficie mayor) ya que la parcela mínima será de 300 m2 pudiendo inscribirse en ella un círculo de 13 m de diámetro. Resultan así un total de 5 «hipotéticas» viviendas, con una densidad de 15,97 viv/ha.

Según el documento, la superficie de las parcelas edificables supone el 74,46% del total de la unidad, dato incorrecto ya que el porcentaje es del 85,63%.

La edificabilidad sobre parcela neta resulta ser:

$$1.565,26 \text{ m}^2 / 2.680,70 \text{ m}^2 = 0,584 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Se delimitan también otras 2 parcelas, una destinada a cesión para equipamiento y otra para espacios libres con unas superficies de 110,65 m2 y 339,18 m2 respectivamente. Se sitúan en la zona más próxima a la carretera.

La parcela 4 será objeto de cesión al Ayuntamiento en concepto del 10% de aprovechamiento subjetivo correspondiente a la administración conforme al artículo 134.3 de la Ley 3/2009. Aplicando el coeficiente de edificabilidad neta obtenido anteriormente, a dicha parcela le corresponde un total de 204,80 m2 edificables, cifra superior al 10% del aprovechamiento subjetivo ( $1.565,26 \text{ m}^2 \times 0,10 = 156,53 \text{ m}^2$ ).

Las condiciones de uso, volumen y estéticas son las señaladas en el Capítulo II del PGOU para la Zona de Edificación Aislada o en Agrupaciones, concretamente las de los artículos 107, 108, 109, 110 y 111, si bien se introducen algunas variaciones que se detallan en el apartado 8, entre las que cabe destacar:

- La altura máxima edificable será de 2 plantas y 7 m, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta con una pendiente de cubierta máxima del 40%.

- Se fija una ocupación máxima del 60% en parcelas de vivienda aislada o pareada, y del 75% para vivienda adosada (en las Normas del PGOU la ocupación máxima es del 75% en planta baja y 60% en las restantes).

- La edificabilidad neta en parcelas de vivienda aislada o pareada será de 1 m2t/m2s (en el PGOU se establece 1,20 m2t/m2s).

-La parcela mínima en parcelas de vivienda aislada o pareada será de 350 m2 (en el PGOU es de 250 m2) pudiendo inscribirse en ella un círculo de 15 m de diámetro y con un frente de parcela mínimo de 15 m.

Estas condiciones tampoco coinciden exactamente (en cuanto a las condiciones de parcela) con las que en su día fijó la modificación aislada nº1 del PGOU para la zona denominada «UE1-Los Almendros» que se sitúa muy próxima a las 2 nuevas unidades de ejecución planteadas.

e) Contestación a Resolución Conjunta.-

En este apartado cabe destacar las siguientes cuestiones:

- Se expone que el nº de viviendas planteadas en el documento aprobado inicialmente no supera el 30% de las viviendas existentes en el núcleo con la delimitación de 3 unidades de ejecución. No obstante, y para dar cumplimiento al apartado 2 del informe conjunto, se propone una nueva delimitación (que es reflejada en el documento técnico de abril 2011) con 2 unidades de ejecución. Concretamente, se mantiene la UE-4 inicial, se suprimen las UE-5 y UE-6 y se incorpora una nueva UE-5 a petición de un vecino.

- Respecto al punto 4 del informe conjunto (modelo de evolución urbana y ocupación del territorio), se expone que el crecimiento planteado es el mínimo e imprescindible para garantizar que los futuros habitantes potenciales puedan tener posibilidades de construir una casa y fijar población. Las superficies incluidas en la modificación son intersticiales y se hallan delimitadas por viales ya existentes.

- Respecto al punto 5 del informe conjunto, se expone que las unidades de ejecución cumplirán las reservas dotacionales previstas en el artículo 94 LUAR (se entiende que se trata de un error y que se refiere al artículo 54).

- Respecto al punto 6 del informe conjunto, se expone que el plazo máximo para el desarrollo y ejecución del plan será de 15 años y los proyectos de urbanización deberán desarrollarse en un plazo máximo de 5 años.

- Respecto al punto 7 del informe conjunto, se expone que existe Resolución del INAGA por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación.

- En cuanto a las diferencias respecto a los planos del PGOU, se expone que son fruto de haber actualizado los planos a la situación real, así como de haber incluido como tales los nuevos equipamientos públicos creados en el transcurso de los años. Se concretan las siguientes justificaciones:

\* Se refleja como equipamiento un depósito de agua municipal en la zona industrial, así como un antiguo torno acondicionado como centro social.

\* Se mantiene la calificación del PGOU como suelo urbano «residencial manzana cerrada» para las parcelas situadas en la calle que une las C/Coronetas y Montesa.

\* En esa misma calle se califica como equipamiento destinado a infraestructura municipal una pequeña superficie que fue adquirida por el Ayuntamiento en 2001.

\* La superficie de equipamiento situada en la Plaza de la Iglesia se grafía como tal en su totalidad.

\* Se mantiene la calificación del PGOU como suelo urbano «residencial manzana cerrada» para las parcelas situadas en la C/San Antón.

\* La parcela calificada como equipamiento al final del camino de Barbastro corresponde con la cesión realizada en una reparación efectuada en la zona.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la modificación que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba

el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 110/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable a la presente modificación, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que la modificación planteada, fue aprobada inicialmente el 10 de junio de 2010, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a esta modificación, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 y el artículo 97 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

**TERCERO.-** El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante la modificación de un PGOU debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

**CUARTO.-** La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009 que establece que «La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.4 de la citada Ley 3/2009, «La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.»

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado.

**QUINTO.-** En relación con el contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

#### 1.- Tramitación.-

a) Durante el período de información pública se formulan las siguientes alegaciones:

##### ALEGACIÓN N.º1.- solicita:

- Que se tenga en cuenta la resolución dictada por la CPOT en relación con una consulta realizada en 2004 por el Ayuntamiento sobre esta cuestión;

- Que se revise la delimitación de la UE-4 para permitir la comunicación urbana entre las zonas este y sur del núcleo, para completar el perímetro de viales urbanos evitando la obligada incorporación a la carretera A-2208;

- Que se adecue la modificación aislada a la realidad urbanística de los viales existentes y los proyectos aprobados por el Ayuntamiento;

Sobre esta alegación, el técnico redactor de la modificación emite informe en el que expone lo siguiente:

- No consta en el Ayuntamiento la resolución de la CPOT mencionada en la alegación.

- La inclusión del suelo solicitado supone más de 8.290 m<sup>2</sup> de suelo urbano, lo que a corto plazo no sería sostenible a tenor de los criterios generales marcados por el Gobierno de Aragón.

- Hay un espacio residual suficiente para poder estudiar un vial que prolongando Avenida de las Artes enlace con el acceso a Salas Bajas.

**ALEGACIÓN N.º2.-** el alegante, solicita que se incluya la totalidad de su finca rústica en suelo urbano.

Sobre esta alegación, el técnico redactor emite informe en el que expone que podría haber la posibilidad de incluir este suelo, con la posibilidad de acondicionar en el futuro un espacio para aparcamiento de coches dada la proximidad de las piscinas.

**ALEGACIÓN N.º3.-** el alegante solicita:

- Que el trazado de la nueva calle prevista en la UE-6 desde la C/Mayor hasta la C/Barrio se lleve por la linde de su finca para evitar partirla en 2 partes;

- Que en la apertura de esa nueva vía se aplique el principio de reparto de daños y cargas entre propietarios.

- Como alternativa a la solución propuesta, propone que se trace la continuación de la C/Barrio aprovechando un camino de dominio público existente.

- Expone los problemas de desagüe derivados de la baja cota del final de la C/Barrio, proponiendo nuevamente el trazado por el camino existente.

Sobre esta alegación, el técnico redactor emite informe en el que expone lo siguiente:

- Que se reajustará el futuro trazado del vial a fin de evitar partir propiedad en la medida de lo posible.

- Que el reparto de beneficios y cargas queda asegurado con la inclusión de los terrenos en una unidad de ejecución.

- Que puede ser una propuesta interesante a medio plazo el acondicionamiento del camino denominado «Balsa Juliana», por lo que se da traslado al Ayuntamiento de la propuesta.

- Que toda la zona desaguará en la zona del barranco por donde pasará el colector de la depuradora.

**ALEGACIONES N.º4 y 6** (tienen el mismo contenido).- los alegantes solicitan:

- Que se amplíe la zona de suelo urbano a la totalidad de las parcelas catastrales 88, 89, 90 y 92 del polígono 2 hasta la C/Mayor, enlazando con dicha calle desde las C/San Antón y Avda. de las Artes, consiguiendo la comunicación dentro de la población sin acceder a la carretera.

- Que se anulen las UE-5 y UE-6 por situarse junto al barranco, y se elimine la ronda perimetral.

- Que se apliquen en esta modificación las ordenanzas de la modificación n.º2.

Sobre esta alegación, el técnico redactor emite informe en el que expone lo siguiente:

- La inclusión del suelo solicitado supone más de 8.290 m<sup>2</sup> de suelo urbano, lo que a corto plazo no sería sostenible a tenor de los criterios generales marcados por el Gobierno de Aragón. No obstante, se plantea una nueva unidad de ejecución UE-7, comprendiendo los terrenos propiedad del solicitante.

- Hay un espacio residual suficiente para poder estudiar un vial que prolongando la Avenida de las Artes enlace con el acceso a Salas Bajas.

- Se entiende que la previsión a futuro de un nuevo acceso a las piscinas (ronda perimetral) es importante a medio y largo plazo.

- Las condiciones de edificación fijadas en la modificación n.º3 son más restrictivas en aras de tener menos densidad edificatoria que en la urbanización «Los Almendros».

b) Por otra parte, en el expediente no consta la dación de cuenta de la aprobación inicial al Ayuntamiento Pleno, exigible conforme al artículo 57 de la Ley 3/2009.

#### 2.- Contenido.-

Como ya se ha expuesto en apartados anteriores, la propuesta analizada es un documento técnico de abril de 2011, que recoge cambios importantes respecto a la documentación inicialmente aprobada en junio de 2010. Las variaciones fundamentales son:

\* Se elimina la delimitación de las UE-5 y UE-6 al oeste del núcleo urbano, con lo cual la única variación del perímetro de Suelo Urbano en esta zona es la inclusión de un vial perimetral de 6 m de anchura que llega hasta las piscinas.

\* El ámbito denominado UE-7 en un plano de febrero 2011 pasa a denominarse UE-5.

\* Se observan pequeñas variaciones del perímetro de Suelo Urbano en la zona norte, junto al torno.

Respecto al documento aportado hay que indicar lo siguiente:

a) A los efectos de comprobar que la ampliación de suelo urbano propuesta no supone una revisión del Plan General conforme a los criterios del artículo 77.2.b) de la LUAr, la nueva superficie urbanizada residencial supone un incremento del 3,54% respecto de la superficie total de Suelo Urbano actual.

En cuanto al n.º de viviendas, según la memoria presentada se prevén un total de 5 viviendas en la UE-4. En el caso de la UE-5 no se concreta dicho número; si bien puede estimarse, suponiendo los mismos parámetros que en la UE-4, en función de la superficie de la unidad y de las cesiones mínimas obligatorias, un máximo de 3 viviendas.

Por tanto, tendríamos un total de 5+3 = 8 nuevas viviendas. Según datos del Censo de Población y Viviendas 2001 (INE-IAEST) Salas Bajas cuenta con un total 106 viviendas, por lo que no se superaría el 30% de incremento. Sin embargo, este extremo deberá justificarse en función de los parámetros concretos de la UE-5 que faltan por definir, como se expone en los apartados siguientes.

b) En cuanto a la ordenación propuesta, cabe hacer las siguientes observaciones:

- El Plan General es el instrumento de ordenación integral que debe concretar el modelo de evolución urbana del municipio. En el caso de Salas Bajas, dicho modelo plantea un crecimiento del suelo residencial hacia el sureste del núcleo, en una zona claramente delimitada por la carretera A-2208 al este y el nuevo vial de acceso al sur, que conecta con el inicio de la C/Mayor. En esta zona el PGOU prevé tres Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado: la UE-1, ya desarrollada, y las UE-2 y UE-3, todavía pendientes de ejecutar.

- Las nuevas unidades UE-4 y UE-5 que propone la modificación nº3 se sitúan en esta misma zona de crecimiento urbano; sin embargo, se echa de falta el mencionado criterio de ordenación integral propio de un Plan General, ya que la delimitación de Suelo Urbano resultante deja vacíos sin resolver entre el casco consolidado y el vial de acceso, sin que exista justificación al respecto.

- La UE-4, concretamente, se sitúa en un lugar clave desde el punto de vista de la imagen urbana del núcleo y de su percepción desde la carretera. Por ello, no termina de entenderse su delimitación, y por qué no se plantea ampliarla hasta el vial de acceso.

- Por otra parte, desde esa visión integral, se considera que la ordenación de las nuevas unidades debería considerar los siguientes aspectos a resolver de forma conjunta:

\* Posibilidad de apertura de un vial norte-sur de conexión entre la C/ que permeabilice el tejido urbano en sentido norte-sur, dada la longitud del vial de acceso.

\* Ubicación agrupada de las zonas de reserva para espacios libres y equipamiento de ambas unidades, de forma que puedan integrarse formando espacios de mayor superficie.

\* Conservación, al menos, de parte del arbolado existente, integrándolo en la propuesta de ordenación por su valor ambiental y paisajístico.

c) En cuanto al grado de definición de la propuesta, tratándose de 2 nuevas unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, la documentación presentada debe completarse con las determinaciones exigibles conforme a los artículos 40 a 42 LUAr, concretamente las siguientes:

- Para la UE-4:

\* Debe concretarse como parámetro de ordenación, y no como simple hipótesis, la densidad máxima de viviendas, puesto que existen parcelas que podrán segregarse conforme a la superficie mínima de parcela.

\* Forma de gestión y plazos.

\* Bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

- Para la UE-5:

\* Además de lo establecido para la UE-4, debe concretarse el uso pormenorizado, edificabilidad, densidad y ordenanzas de edificación aplicables, así como el aprovechamiento medio.

\* Delimitación o emplazamiento de las cesiones obligatorias para espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

En el caso de la UE-5, deberá justificarse igualmente el cumplimiento de las reservas exigibles.

d) En cuanto los módulos de reserva legalmente exigibles, para su determinación debe computarse un habitante cada 30 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial, conforme al artículo 54.1.a) LUAr. En el caso de la UE-4, resultan las siguientes cesiones:

Nº habitantes potenciales: 1.565,26 m<sup>2</sup> / 30 = 52 habitantes

- Cesión espacios libres: la mayor entre

10% superficie  $3.130,53 \text{ m}^2 \times 0,10 = 313,05 \text{ m}^2$

6 m<sup>2</sup>/hab  $52 \times 6 = 312 \text{ m}^2$

La cesión prevista en la modificación es de 339,18 m<sup>2</sup>, por lo que se cumple la reserva legalmente establecida.

- Cesión equipamientos:

5 m<sup>2</sup>/hab  $52 \times 5 = 260 \text{ m}^2$

La cesión prevista en la modificación es de 110,65 m<sup>2</sup>, por lo que no se cumple la reserva legalmente establecida.

- Cesión aparcamientos:

1 plaza cada 3 hab  $52 / 3 = 17 \text{ plazas}$

+20% en espacios de uso público:  $17 \times 0,2 = 3 \text{ plazas}$

La modificación prevé 1,4 plazas en espacios de uso público, por lo que en este caso tampoco se cumple la reserva legalmente establecida.

d) En cuanto a las determinaciones del documento aportado, se observan los siguientes errores o contradicciones que deberían aclararse:

- En el apartado 7 (página 5) se dice que la parcela mínima es de 300 m<sup>2</sup>, mientras que en el apartado 8, Ordenanzas (página 8) se establece dicha parcela mínima en 350 m<sup>2</sup>. Debe aclararse cuál es la cifra correcta.

- En la página 7 se determina una edificabilidad neta de 0,584 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s resultante de aplicar la edificabilidad bruta asignada a la unidad UE-4 a la superficie de parcelas privadas residenciales; sin embargo, en el artículo 108.3 de las Ordenanzas (página 8) se fija una edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, por lo que éste último valor parece incorrecto.

- Para evitar confusiones, debería valorarse la posibilidad de contemplar una Norma Zonal Específica para las zonas residenciales incluidas en unidades de ejecución, puesto que las condiciones introducidas en estos ámbitos difieren respecto a las reflejadas en la Norma Zonal «Residencial Aislada o en Agrupaciones» definida en el PGOU.

e) En cuanto a los cambios relativos al Suelo Urbano Consolidado que se aprecian en los planos, fundamentalmente se trata, bien de correcciones de errores y adaptación a la nueva cartografía, bien de la calificación como equipamientos de parcelas obtenidas por el Ayuntamiento a lo largo del período de vigencia del PGOU, recogiendo la justificación de estos cambios en el documento de con-

testación al informe conjunto, por lo que se considera correcta su nueva calificación. Sin embargo, convendría aclarar el cambio en la alineación que se observa al inicio de la C/Coronetas.

f) Finalmente, puesto que la modificación tiene por objeto incrementar la edificabilidad y modificar los usos del suelo, conforme al artículo 79.4 de la LUAr debe hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto y, en particular, por los siguientes:

a) La documentación presentada debe completarse con todas las determinaciones exigibles conforme a los artículos 40 a 42 LUAr para las unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (UE-4 y UE-5)

b) Una vez se hayan concretado dichas determinaciones, en función de la densidad y edificabilidad totales deberá justificarse que la propuesta no constituye un supuesto de revisión del Plan General conforme al artículo 77 de la LUAr.

c) En cuanto a la ordenación propuesta, y desde el punto de vista de la ordenación integral que debe establecer el Plan General, la delimitación de Suelo Urbano resultante deja vacíos sin resolver entre el casco consolidado y el vial de acceso, sin que exista justificación al respecto. Por otra parte, se considera que debería plantearse la ordenación de las nuevas unidades de forma conjunta, conforme a los aspectos enunciados en el apartado anterior de valoración.

d) Las cesiones previstas para dotaciones locales y equipamientos en la UE-4 deben cumplir los mínimos exigibles conforme al artículo 54 de la LUAr.

e) Debe aclararse cuáles son las condiciones de edificabilidad neta y parcela mínima aplicables en el ámbito de la modificación, de forma que no existan contradicciones en la documentación, y valorar la posibilidad de contemplar una Norma Zonal Específica para las zonas residenciales incluidas en unidades de ejecución, puesto que las condiciones introducidas en estos ámbitos difieren respecto a las reflejadas en la Norma Zonal «Residencial Aislada o en Agrupaciones» definida en el PGOU.

f) En cuanto al Suelo Urbano Consolidado, debe justificarse el cambio en la alineación que se observa al inicio de la C/Coronetas.

g) Puesto que la modificación tiene por objeto incrementar la edificabilidad y modificar los usos del suelo, conforme al artículo 79.4 de la LUAr deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

h) En el expediente no consta la dación de cuenta de la aprobación inicial al Ayuntamiento Pleno, exigible conforme al artículo 57 de la LUAr.

## **7. MONZON. INFORME VINCULANTE SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR A-2 ARMENTERA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. COT-2010/55.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Monzón, relativo al Plan Parcial del Sector «Armentera 2 (A2)», dentro del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La aprobación inicial del referido Plan Parcial tiene lugar mediante Decreto de Alcaldía nº 1619/2009, de fecha 16 de noviembre de 2009; dando cuenta al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2009.

Dicho acuerdo, en función de lo indicado en los artículos 57.1 y 60 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 224, de 23 de noviembre de 2009.

SEGUNDO.- El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Monzón es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente, con determinadas prescripciones, en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de fecha 30 de marzo de 2006, estableciéndose, además, la suspensión del Suelo Urbanizable No Delimitado y del Suelo Urbano No Consolidado de «La Armentera». Dicha suspensión fue levantada por acuerdo de la Comisión de fecha 25 de junio de 2008.

TERCERO.- El objeto del Plan Parcial es el establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, de la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado Sector A2 «Armentera 2», con el fin de crear una superficie urbanizada que permita la construcción de una zona de industria pesada en el ámbito.

CUARTO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de 24 de junio de 2010, acordó:

«Suspender la emisión de informe en virtud de los argumentos indicados en el fundamento jurídico quinto y, en particular, por los siguientes:

1. Debe aclararse la solución definitiva de de la «Cañada Real de la Armentera», con informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental respecto a la misma.

2. Debe preverse la reserva de 33.050 m2 de equipamiento, destinándose 16.773 a sistema local de equipamiento polivalente, y 1860 plazas de aparcamiento, ubicándose un mínimo de 814 en espacio de uso público.

3. Debe replantearse la regulación y compatibilidad de los usos no industriales permitidos en el Sector.

4. En cuanto a la formulación de Estudios de Detalle se considera que los mismos no son adecuados para la definición de nuevos viales de dominio y uso público y que, cuando tengan por objeto la previsión de viario interior de carácter privativo, se precisará justificar la dimensión del mismo en función de la industria a implantar.

5. El Plan Parcial explicitará las condiciones de uso y volumen de los Espacios Libres y el Equipamiento polivalente.

6. En cuanto a las infraestructuras:

Se aclarará a qué ámbitos se adscriben los Sistemas Generales relativos al abastecimiento, a la SET y al saneamiento, tal y como se indicaba en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 26 de octubre de 2009.

Se atenderá a lo indicado en el informe del técnico municipal de 4 de noviembre de 2009 respecto al diámetro mínimo de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como al punto de conexión del Sector a lo proyectado para la ejecución del Sistema General de evacuación de residuales y pluviales.

Las disminuciones del viario deberán adaptarse en función del cumplimiento del número de plazas de aparcamiento, antes indicado.

Se graficiarán las líneas eléctricas existentes que no se desvían.

Asimismo se graficiará la red de gas.

7. Ha de concretarse el porcentaje de participación del Sector A2 en la financiación de las infraestructuras de carácter general, tal y como se establecía en el acuerdo de la CPOT de 26 de octubre de 2009 en relación al PEI.

8. El Plan de Etapas fijará plazos máximos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

9. El estudio económico incorporará la estimación del coste de las infraestructuras generales imputables al Sector A-2, especialmente la evaluación del suministro de energía eléctrica atendiendo a lo previsto en el acuerdo de la CPOT de 26 de octubre de 2009.

10. Se clarificará el aprovechamiento medio del Sector A2 y su relación con el aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado, dado que ya se había formulado un reparo al respecto en los acuerdos de 25/06/2008, respecto al PGOU de Monzón, y de 26/10 2009 respecto al Plan Especial de Infraestructuras de La Armentera.

11. Se deberá atender a las consideraciones incluidas en el informe de Endesa, recordándose que las actuaciones incluidas en el Plan Parcial deberán sujetarse a las previsiones indicadas en el informe de la CHE de 11 de marzo de 2010.

12. Se aportará la justificación de la innecesariedad de informe de la Dirección General de Interior.

13. Se adecuará la documentación técnica, corrigiendo la escala en los planos y la trama en el plano 00.5. La documentación gráfica y escrita debe ir firmada».

QUINTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 18 de mayo de 2011, acordó la ampliación del plazo legalmente establecido por un mes adicional.

SEXTO.- El 18 de abril de 2011 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón documentación, procedente del Ayuntamiento de Monzón, que tiene por objeto levantar la suspensión acordada por la Comisión en sesión de 24 de junio de 2010.

La documentación aportada consiste en lo siguiente:

A- Oficio de entrada del Ayuntamiento (18 abril 2011)

B- Documentación presentada por el promotor con fecha de entrada municipal 28 de julio 2010

Plano O 01. Ordenación urbanística

C- Escrito del INAGA de 22 de marzo de 2011

D- Documentación presentada por el promotor con fecha de entrada municipal 29 marzo de 2011

Plano O 01. Ordenación urbanística

E- Informe arquitecto municipal de 7 de abril de 2011

SÉPTIMO.- El contenido de la documentación aportada consiste en lo siguiente:

I. Documentación presentada por el promotor con fecha de entrada municipal 28 julio 2010:

La citada documentación da respuesta a las distintas prescripciones impuestas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 24 de junio de 2010 – anteriormente reproducido-. Cabe distinguir:

- Por una parte, aquellas prescripciones impuestas al contenido propio del Plan Parcial objeto de informe.

- Y, por otra parte, aquellas prescripciones que exceden del ámbito territorial y competencia funcional del Plan Parcial, al proceder de reparos impuestos por la CPOTH a instrumentos de ordenación general (en concreto, documento de levantamiento de suspensiones y Texto Refundido del Plan Especial de Infraestructuras del ámbito de la Armentera)

- Finalmente, como anexos a este escrito se aportan planos que sustituyen en su totalidad a los que constan en el Plan Parcial inicialmente presentado y se trasladarán al Texto Refundido que finalmente se apruebe.

A. Por lo que respecta a las prescripciones referentes al Plan Parcial del Sector A2 «Armentera» del SUD:

- La CPOTH prescribió que «debe aclararse la solución definitiva de la «Cañada Real de la Armentera», con informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental respecto a la misma».

El Plan Parcial recoge una modificación de trazado que responde a recomendaciones efectuadas por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental con posterioridad a la emisión del informe fechado el día 16 de Junio de 2009, quedando pendiente, no obstante, la emisión del informe del INAGA no procede efectuar mayor pronunciamiento de este punto hasta que se disponga del mismo.

- La CPOTH prescribió que «Debe preverse la reserva de 33.050 m2 de equipamiento, destinándose 16773 a sistema local de equipamiento polivalente y 1 860 plazas de aparcamiento, ubicándose un mínimo de 814 en espacio de uso público».

La CPOTH manifiesta que el cálculo de de reservas contenido en el Plan Parcial incumple la Disposición Transitoria Décima de la Ley 3/2009, y, en concreto, su apartado 4.

La respuesta a esta prescripción requiere poner en conocimiento de esa CPTOH que el Plan Parcial inició su tramitación con fecha de 15 de octubre de 2009 mediante su presentación ante el Ayuntamiento de Monzón, es decir, una vez entrada en vigor la antes nombrada Ley Urbanística (según su Disposición Final Décima, el 30 de Septiembre de 2009, momento en que se cumplen 3 meses desde su publicación en el BOA)

Se acompaña como ANEXO UNO copia de la instancia de presentación del Plan Parcial ante el Ayuntamiento de Monzón.

- La COPTH, en sesión de 24 de junio de 2010, prescribió: «Debe replantearse la regulación y compatibilidad de los usos no industriales permitidos en el Sector».

El Plan Parcial plantea una actuación que permite la instalación de empresas de grandes dimensiones que participen en los beneficios logísticos dimanantes de la ejecución de la Terminal Ferroviaria de Interés General promovida en el área A3 del Suelo Urbanizable No Delimitado colindante.

De acuerdo a esta concepción general de polígono industrial-logístico y con sujeción al principio de especialidad del planeamiento de desarrollo, se entendió conveniente ampliar los usos susceptibles de implantarse en el mismo, tal y como se efectúa en actuaciones similares.

En cualquier caso, se coincide con la CPOTH en la necesidad de precisar en mayor medida el régimen de usos, proponiéndose al efecto la siguiente redacción para el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

«Artículo 3.4 Condiciones de Uso

Se permiten los siguientes.

a) Industrial y almacenaje en todas sus categorías.

b) Garaje, aparcamiento y servicios de/automóvil

c) Oficinas, se hallen o no al servicio de la instalación principal.

d) Vivienda: una como máximo por instalación industrial

Asimismo, se autorizan como usos vinculados o compatibles con el uso logístico dominante del sector los siguientes.

e) Comercial, siempre y cuando no conlleve la instalación de establecimientos que tengan la condición de gran superficie comercial, o, recintos comerciales asimilables a los mismos, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 172/2005, de 6 de Septiembre, del Gobierno de Aragón, con las modificaciones introducidas por el Decreto 247/2008, de 23 de diciembre, o normativa que en su momento resulte de aplicación

f) Hotelero

g) Actividades administrativas, sanitarias y restauración»

- La COPTH, en sesión de 24 de junio de 2010, prescribió: «En cuanto a la formulación de Estudios de Detalle se considera que los mismos no son adecuados para la definición de nuevos viales de dominio y uso público y que, cuando tengan por objeto la previsión de viario interior de carácter privativo, se precisará justificar la dimensión del mismo en función de la industria a implantar».

En el texto refundido del Plan Parcial que se presente a aprobación definitiva se eliminará el apartado 4 del artículo 3 5 de las Normas Urbanísticas relativo a la definición de nuevos viales de dominio y uso público.

En cuanto a la prescripción impuesta relativa a la dimensión de los viales interiores de carácter privativo se propone su incorporación al párrafo 1 del punto b) del apartado 2 del nombrado artículo 3 5 de la siguiente forma:

«b) Contenga las condiciones detalladas de diseño de los viales interiores de carácter privativo, con criterios análogos a los plasmados en el Proyecto de Urbanización del ámbito. Su dimensión deberá justificarse adecuadamente en función del tipo de industria o actividad a implantar en las parcelas a las que da sentido, sin que, en ningún caso, la calzada pueda ser inferior a 7 metros de calzada (3,50 por carril de circulación), ni las aceras menores a 1,5 metros».

- La COPTH, en sesión de 24 de junio de 2010, prescribió: «El Plan Parcial explicará las condiciones de uso y volumen de los Espacios Libres y el Equipamiento Polivalente»

Se cumplimenta incorporando al apartado 2 del artículo 5 20 de las Normas Urbanísticas la regulación explícita contenida en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, por lo que éste pasará a tener esta redacción:

«2 - Las dotaciones a) y b) del punto anterior se regirán por las Condiciones Generales contenidas para cada uno de ellos en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, y/a c) por el artículo siguiente

En concreto,

2.1 - El sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV) se regirá por lo dispuesto en el artículo 107 2 de sus Normas Urbanísticas cuya redacción actual es la que a continuación se transcribe.

«En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones

- Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
- Altura máxima: 7m

2 2 - El Sistema Local de Equipamiento Polivalente (SE) permitirá la implantación de cualesquiera de los tipos contenidos en el artículo 109.2, con cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 110, ambos de las Normas Urbanísticas:

Artículo 110 NNUU.- La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten»

- La COPTH, en sesión de 24 de junio de 2010, prescribió:

«6. En cuanto a las infraestructuras:

Se aclarará a qué ámbitos se adscriben los Sistemas Generales relativos al abastecimiento, a la SET y al saneamiento, tal y como se indicaba en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 26 de octubre de 2009.

Se atenderá a lo indicado en el informe del técnico municipal de 4 de noviembre de 2009 respecto al diámetro mínimo de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como al punto de conexión del Sector a lo proyectado para la ejecución del Sistema General de evacuación de residuales y pluviales.

Las disminuciones del viario deberán adaptarse en función del cumplimiento del número de plazas de aparcamiento, antes indicado.

Se grafiarán las líneas eléctricas existentes que no se desvían.

Asimismo se grafiará la red de gas».

Por lo que respecta al punto según el cual « Se atenderá a lo indicado en el informe del técnico municipal de 4 de noviembre de 2009 respecto al diámetro mínimo de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como al punto de conexión del Sector a lo proyectado para la ejecución del Sistema General de evacuación de residuales y pluviales» la documentación aportada indica que el Plan Parcial presentado se adecuaba a los diámetros y demás condicionantes contenidos en el documento de Plan Especial de Infraestructuras del ámbito de la Armentera que fue objeto de aprobación inicial y sometimiento a información pública por Resolución de Alcaldía nº 450/09 de fecha 7 de abril de 2009, no pudiendo conocer su equipo redactor los cambios posteriores a los que alude el Informe del técnico municipal de 4 de noviembre de 2009

Se afirma que el Texto Refundido de Plan Parcial que se presente para su aprobación definitiva se atenderá a los diámetros mínimos de las redes de saneamiento y abastecimiento, así como al punto de conexión del Sector a lo proyectado para la ejecución del Sistema General de evacuación de residuales y pluviales, contenido en el Texto Refundido del Plan Especial de Infraestructuras definitivamente aprobado, y, en su caso, a los concretos Proyectos de Ejecución de obras que lo desarrollen

En cuanto a la prescripción según la cual «Las disminuciones del viario deberán adaptarse en función del cumplimiento de plazas de aparcamiento antes indicado» el documento aportado afirma lo siguiente:

Al haberse justificado como adecuadas el número de plazas de aparcamiento en espacio de dominio y uso público contenidos en el Plan Parcial se considera que decae la presente prescripción.

Otra prescripción relativa a las infraestructuras es que «se grafiarán las líneas eléctricas existentes que no se desvíen»

En el plano de ordenación quedan grafias las líneas eléctricas que no se desviarán, y que quedarán también reflejadas en el Texto Refundido del Plan Parcial que se presente a aprobación definitiva

Del mismo modo, se prescribe que « se grafiará la red de gas»

El documento aportado indica que se entiende que dicha prescripción obedece a un error material en la redacción del acuerdo puesto que el Plan Parcial, al igual que el PEI, no contempla la instalación de red de gas.

- La CPOT prescribió que «el Plan de Etapas fijará plazos máximos para la ejecución de la urbanización y la edificación»

Con objeto de dar cumplimiento a este reparo el documento cuatro del Plan Parcial (Plan de Etapas y Sistema de Actuación) se sustituye en su totalidad por la siguiente redacción:

«A- Delimitación de Unidad de Ejecución Única.

El Plan Parcial se desarrollará por medio de una única unidad de ejecución, cuyo perímetro coincidirá con el del sector, y se ejecutará materialmente conforme las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización que aquí se contienen, y, al cual sustituye a todos los efectos.

B.- Modalidad de la Actuación Integrada..

La Unidad de Ejecución se ejecutará por el sistema de gestión indirecta de compensación previsto en la Ley 3/2007, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

C. - Plazos.

La ejecución de la presente actuación integrada y la edificación de sus parcelas lucrativas resultantes se someterán a los plazos establecidos en la Legislación Urbanística de Aragón, y, en concreto, a los siguientes:

1.- Plazos de la Actuación Integrada.

- Instar la gestión indirecta por compensación mediante la presentación al Ayuntamiento de Monzón del correspondiente Programa de Compensación dentro del improrrogable plazo de UN (1) AÑO desde la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento (artículo 159 4 LUA).

- Formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo improrrogable de UN (1) año desde el acto expreso y publicado de aprobación definitiva del programa de compensación (artículo 161.2 c LUA)

- Iniciar la ejecución material de las obras de urbanización dentro del primer año posterior a la aprobación definitiva del Programa de Compensación y concluir las antes de los cinco años desde su inicio, salvo que dicho Programa estableciera la ampliación de los mismos conforme a lo señalado en el artículo 159.1 c LUA

2- Plazos de la edificación.

- Los propietarios de las parcelas de uso lucrativo resultantes de la actuación urbanística deberán iniciar su edificación dentro del plazo máximo de DIEZ (10) AÑOS desde la declaración de la calificación de .solar de la misma, y finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación de su otorgamiento En todo caso, el municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de los mismos (artículo 221 LUA).

El incumplimiento de cualesquiera de los plazos anteriores dará lugar a las consecuencias legalmente prevenidas'

- La CPOT prescribió que «Se deberá atender a las consideraciones incluidas en el Informe de ENDESA, recordándose que las actuaciones incluidas en el Plan Parcial deberán sujetarse a las previsiones indicadas en el Informe de la CHE de 11 de marzo de 2010».

El Texto Refundido del Plan Parcial que finalmente se apruebe se sujetará a las previsiones indicadas en los informes citados, para lo cual éstos se incorporarán como Anexos del mismo

- La CPOT prescribió que «Se aportará la justificación de la innecesidad del Informe de la Dirección General de Interior»

De la documentación aportada parece inferirse que solicitada la emisión del informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, ésta no ha contestado.

Si es así, debe tenerse en cuenta que el artículo 19 de Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencia de Nagón prescribe que la no emisión de informe en el plazo de dos meses conlleva la implícita declaración de conformidad al contenido del instrumento de ordenación en tramitación (silencio positivo). Dicho precepto indica lo siguiente:

«2. Los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos, tras su aprobación inicial, serán sometidos a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de protección civil sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos

4. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses desde la remisión del instrumento, Si en dicho plazo la Comisión de Protección Civil de Aragón no hubiera evacuado el informe, se entenderá que existe declaración de conformidad con el contenido del instrumento de ordenación territorial o urbanístico»

- La CPOT prescribió que «Se adecuará la documentación técnica, corrigiendo la escala en los planos y la trama en el plano O .05 La documentación gráfica y escrita debe ir firmada»

La documentación aportada indica que el Texto Refundido que se presente al Ayuntamiento de Monzón para su aprobación definitiva, cumplimentando las distintas prescripciones o recomendaciones dimanantes de los informes que se evacuen, se presentará firmado en toda su documentación escrita y gráfica.

Se corregirá la escala de los planos pertinentes y la trama del plano O 05

B. Por lo que respecta al análisis de la documentación aportada, hemos de referirnos a una segunda parte relativa a las prescripciones, derivadas del acuerdo de la Comisión de fecha 24 de junio de 2010, cuyo cumplimiento corresponde efectuar al Ayuntamiento de Monzón dentro de los trámites de elevación a Textos Refundidos del Plan Especial de Infraestructuras del ámbito Armentera y del documento de levantamiento de suspensiones:

La documentación aportada afirma lo siguiente:

1.- Consideraciones Generales.

En este apartado se contienen aquellas prescripciones impuestas por la CPOTH dentro del procedimiento de aprobación del documento de Plan Parcial del ámbito Armentera 2, A2, del Suelo Urbanizable Delimitado pero que, en puridad, exceden de su ámbito territorial y competencia funcional al depender del concreto contenido que finalmente el Ayuntamiento de Monzón dé al cumplimiento de los siguientes reparos impuestos por el organismo autonómico a la corporación municipal:

- Al Plan Especial de Infraestructuras del Ámbito de la Armentera aprobado por la CPOTH en su acuerdo de 26 de octubre de 2009

- Al documento de Levantamiento de Suspensiones del Plan General de Ordenación en sesión celebrada con fecha de 25 de junio de 2008

Como idea general, podría decirse que se trata de prescripciones que este instrumento de planeamiento de desarrollo hereda de decisiones y obligaciones que competen al Ayuntamiento de Monzón al tener la consideración de determinaciones estructurales

Nos encontramos con prescripciones que no pueden ser cumplimentadas por la sociedad promotora del expediente urbanístico en tramitación al no formar parte de su contenido, tal y como se deducen de la propia fundamentación del acuerdo de la CPOTH

En realidad, subsanados los reparos impuestos por el cauce procedimentalmente adecuado, la única función que le corresponde a la sociedad que represento es que el planeamiento urbanístico de desarrollo del Sector Armentera 2 se adecue a los instrumentos urbanísticos de orden superior representados por el TRPGOU y el TRPEI de la Armentera, sin perjuicio del juego de los principios de competencia, jerarquía y especialidad que articulan la relación entre normas de planeamiento de distinto rango

Y dado que en el presente momento el Ayuntamiento no dispone de los textos refundidos de los instrumentos de ordenación general reseñados, esta sociedad no puede emprender otra actuación que solicitar a éste y a sus técnicos que den cumplimiento justificado a los reparos impuestos por la CPOTH, teniendo a la vista las manifestaciones que se efectúan a continuación

2 - Consideraciones particulares a las prescripciones de cumplimiento municipal.

PRESCRIPCIÓN 6 - En cuanto a las infraestructuras

- «Se aclarará a qué ámbitos se adscriben los Sistemas Generales relativos al abastecimiento, a la SET y al saneamiento, tal y como se indicaba en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 26 de octubre de 2009»

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido PEI, si bien esta sociedad entiende que no existe más carga de adscripción de suelos de sistemas generales al Sector con cargo al aprovechamiento del sector que los 42 620 m<sup>2</sup> (SG-EL: verde público), al NE de la N-240

PRESCRIPCIÓN 7.- «Ha de concretarse el porcentaje de participación del Sector A2 en la financiación de las infraestructuras de carácter general, tal y como se establecía en el acuerdo de la CPOT de 26 de octubre de 2009 en relación al PEI».

El documento del Plan Parcial contempla la participación en los costes de las infraestructuras generales del ámbito de la Armentera dentro de su Documento SEIS (EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE SERVICIOS, ANALIZANDO EL IMPACTO DE LA ACTUACION EN LA HACIENDA PÚBLICA AFECTADA)

Particularmente, el apartado 8 2, rubricado «Participación en las infraestructuras generales del ámbito» señala:

«En relación a los costes de implantación de las denominadas infraestructuras generales del ámbito, habrá que estar a los que resulten del documento definitivo del Plan Especial Infraestructuras, incluido las cargas urbanísticas por saneamiento y depuración de agua»

Se entiende que dicha remisión es suficiente para entender recogida la prescripción impuesta por la CPOTH, sin que esta manifestación sea óbice para la concreción del porcentaje y su concreta cuantificación económica cuando sea determinada por la Corporación municipal mediante la formulación del Texto Refundido del PEI

PRESCRIPCIÓN 9- «El estudio económico incorporará la estimación del coste de las infraestructuras generales imputables al Sector A-2, especialmente la evaluación del suministro de energía eléctrica atendiendo a lo previsto en el acuerdo de la CPOT de 26 de octubre de 2009»

Sirve lo argumentado en la contestación dada a la anterior prescripción

PRESCRIPCIÓN 10.- «Se clarificará el aprovechamiento medio del Sector A2 y su relación con el aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado, dado que ya se había formulado un reparo al respecto en los acuerdos de 25/06/2008, respecto al PGOU de Monzón, y de 26/10/2009 respecto al Plan Especial de Infraestructuras de la Armentera»

1.- El Aprovechamiento medio ponderado del Plan Parcial debe tener cobertura normativa en los instrumentos de ordenación general

El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado y de los distintos sectores que en él se delimitan es una determinación estructural del planeamiento y como tal debe contenerse en el Documento de Levantamiento de Suspensiones y en el Texto Refundido del PEI.

El Plan Parcial en tramitación deberá someterse al aprovechamiento medio que resulten de dichos documentos, conforme a los reparos impuestos en los distintos acuerdos de la CPOTH

2 - El aprovechamiento medio ponderado del Sector A2 debe ser 0,355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

A la vista de lo anterior, esta sociedad vuelve a trasladar al Ayuntamiento de Monzón la imperativa necesidad que, aunque el aprovechamiento medio del Sector A2 a efectos de su participación en el área de reparto del suelo urbanizable delimitado y de participación en el coeficiente de reparto de costes en las infraestructuras generales del ámbito, sea formalmente 0,6, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, su aprovechamiento medio ponderado sea de 0,355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Un aprovechamiento medio de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> significaría una edificabilidad real máxima en el Sector A2 de 275.115,16 m<sup>2</sup>c de uso industrial (en vez de los 162.776,47 m<sup>2</sup>c previstos en el Plan Parcial en tramitación), a materializar en una parcela neta lucrativa de 271 294,12 m<sup>2</sup>s

En otras palabras, implicaría una edificabilidad real de 1,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> en todas las parcelas netas de uso lucrativo resultantes de la ejecución del Plan Parcial, cuando las industrias instaladas en el ámbito de la Armentera caben dentro del coeficiente de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s fijado en las normas del TRPGDU para industria pesada.

Manifestar, por tanto y como se hace en la contestación que se efectúa a la petición que en este sentido hizo esta sociedad dentro del trámite de aprobación del PEI, que el aprovechamiento asignado al A2 puede garantizarse estudiando «diferentes alternativas reduciendo la superficie de viario e incorporando otro tipo de ordenación (Industria Ligera)» es un mero sofisma, pues nunca se ha discutido que ese aprovechamiento teórico pueda llegar a caber en la ordenación.

En puridad, la intensidad edificatoria sobre parcela neta puede resolverse casi hasta el infinito mediante una mayor ocupación en planta y una mayor altura

La tacha que se traslada es que es un aprovechamiento que nunca se va a materializar Es decir, que va a existir sólo como previsión de un papel mojado

La implantación de nuevas industrias en un ámbito como la Armentera obedece a la necesidad de instalaciones industriales, caracterizadas por grandes superficies de suelo a efectos de almacenamiento o acopios de materias primas o productos, pero no por un consumo excesivo de edificabilidad como resultaría de aplicar una edificabilidad real sobre parcela neta de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Es un hecho cierto que en el Sector A2 nunca se consumirá la edificabilidad real de 275.115,16 m<sup>2</sup>c de uso industrial resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Es más, puede afirmarse con escasa posibilidad de equivocarnos, que tampoco se colmatará la edificabilidad real de 162 776,47 m<sup>2</sup>c previstos en el Plan Parcial en tramitación con un aprovechamiento medio ponderado de 0,355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Pero también se presenta claro al entendimiento que la adopción de uno u otro parámetro de aprovechamiento provoca relevantes consecuencias ordenativas y económicas que no pueden ignorarse

Incrementar un 75 % de la edificabilidad real prevista en el Plan Parcial en tramitación no conlleva sólo un incremento de los módulos de reservas (cuestión que tampoco tendría mayor trascendencia que la adaptación de la ordenación) sino lo que es fundamental obligaría a un incremento del dimensionamiento de los servicios, acometidas e infraestructuras que comprometerían económicamente la viabilidad de la actuación urbanística

La documentación aportada afirma que la sociedad no puede sino volver a ratificarse en la petición constantemente trasladada a la Corporación municipal de que el parámetro de aprovechamiento medio ponderado sea el contenido en el Plan Parcial en tramitación, y, por tanto, que los textos refundidos del Documento de Levantamiento de Suspensiones del TRPSOU y TR PEI amparen y den cobertura a esta determinación.

De lo contrario, el Plan Parcial podría devenir inejecutable por razones de falta de viabilidad económica.

3- Justificación de la solución adoptada en el Plan Parcial

El Plan Parcial en tramitación en aras de no afectar a la solución adoptada por el TRPGOU de asignar un aprovechamiento medio a cada sector coincidente con el medio del suelo urbanizable delimitado proponía asignar a este sector un coeficiente de ponderación u homologación que lo igualase con el medio.

Se consiguió así que el aprovechamiento medio del Sector sea de 0,6 a los efectos:

- Tanto del área de reparto del Suelo Urbanizable Delimitado, y, por tanto, que no fuese ni excedentaria ni deficitaria

- Como del coeficiente de participación en las infraestructuras generales del ámbito.

Por ambas razones, al no haber afectación alguna a intereses generales se solicita que, ya sea por el mecanismo descrito o por cualquier otro que los técnicos municipales estimen conveniente, se admita la aprobación definitiva del Plan Parcial del A2 con el aprovechamiento urbanístico propuesto

4 - Cuestiones menores: Edificabilidad Real y Apartadero ferroviario.

Se aclara que el índice de edificabilidad bruta contenido en el Plan Parcial Armentera A2 resulta de dividir la edificabilidad real total del Sector (162 776,47 m<sup>2</sup>c) por la superficie aportada total del Sector (415.905,27 m<sup>2</sup>s), conforme a la definición contenida en el artículo 131 1 LUA

Por último, se hace constar que en el ámbito no existe superficie alguna destinada a apartadero ferroviario, y, por tanto, que no deban computar edificabilidad, sino únicamente vías de ferrocarril que derivan al apartadero de POLIDUX»-»ARA-GONESAS, INDUSTRIAS Y ENERGIA, S A» sita en la parcela de su propiedad clasificada por el TRPGOU como Suelo Urbano Consolidado

#### PRESENTACIÓN DE TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL.

Conforme a lo anterior y una vez emitido informe favorable por la CPTOH, la sociedad promotora del Plan Parcial presentará un Texto Refundido que cumplimente la totalidad de prescripciones dimanantes de los distintos informes y pronunciamientos obrantes hasta el momento en el expediente.

#### II. INFORME del INAGA de 18 de marzo de 2011

En relación con la modificación de trazado de la Cañada Real de La Armentera a su paso por el Sector A2 del polígono de La Armentera, y en relación con las restantes modificaciones de trazado de las vías pecuarias afectadas por dicho polígono

Dicho informe contiene determinaciones que afectan al Sector A2 y unas consideraciones finales.

Respecto al Sector A2 se indica lo siguiente:

«Los distintos informes emitidos por el Área Técnica I de Montes, Vías Pecuarias, Caza y Pesca de este Instituto y la Delegación de INAGA de Huesca en relación con las afecciones al dominio público pecuario, así como las distintas reuniones mantenidas con los técnicos y autoridades del Ayuntamiento de Monzón, se plasmaron en una propuesta remitida por este Instituto al Ayuntamiento de Monzón en enero del año 2009

La propuesta consistía en la sustitución de los tramos de las vías pecuarias Cañada Real de La Armentera, Cañada Real de Ilche a Monzón, y Cañada Real de Castejón del Puente a Pomar afectados por el citado polígono, por trazados alternativos que, en función de las características de los tramos de reposición, se describieron en la propuesta como seis tramos diferentes. De todos ellos, los tramos 1 a 5 se consideraron como reposiciones directamente vinculadas a la actividad urbanística del Ayuntamiento, en tanto que el tramo sexto quedaba vinculado de forma específica al desarrollo del sector A2 del polígono industrial.

A lo largo del periodo transcurrido desde enero del año 2009, el Ayuntamiento de Monzón, en coordinación con el promotor del Sector A2, promovió nuevos expedientes informativos en relación con dicho tramo nº 6 que finalmente se han concretado en una propuesta que ha sido remitida por el Ayuntamiento de Monzón a este Instituto el 4 de noviembre de 2010.

Dicha propuesta consiste en delimitar una franja de 20 metros de anchura que atravesaría el Sector A2, y que en su extremo oeste incorporaría terrenos del Ayuntamiento de Monzón, logrando una mayor sección. La propuesta se concreta del siguiente modo: Se inicia el nuevo trazado en el extremo norte del denominado tramo nº 5, y en su primeros 250 metros incorporaría terrenos del Sector A2 y terrenos de titularidad municipal, exteriores a dicho Sector y contiguos a él, posibilitando disponer una sección total que en sus primeros metros tendría una anchura de unos 40 metros y que progresivamente se iría estrechando hasta adentrarse totalmente en la unidad A2, donde continuaría con una anchura de 20 metros a lo largo de los 873 metros de longitud que tiene la vía pecuaria en el interior de dicha unidad de ejecución.

La propuesta así formulada posibilita la continuidad del dominio público pecuario con anchuras mínimas acordes con el texto de los tramos de la propuesta remitida por este Instituto en enero de 2009 al Ayuntamiento de Monzón, quedando pendiente de determinar por parte de dicho Ayuntamiento las parcelas que serían incorporadas a la propuesta para el cumplimiento de la condición de integridad superficial, exigido por la Ley de Vías Pecuarias de Aragón [...]»

Las consideraciones finales, contenidas en el citado informe son las siguientes:

«Lo anteriormente informado, y a falta del cumplimiento del requisito del mantenimiento de la integridad superficial, ha de ser considerado como una propuesta de delimitación de detalle, que este Instituto considera viable y adecuada a los requerimientos que, para las modificaciones de trazado, establece la Ley de Vías Pecuarias de Aragón y que se corresponde con la propuesta ya planteada al Ayuntamiento de Monzón en enero de 2009

Esta propuesta sería susceptible de modificación por el Ayuntamiento de Monzón, según la posibilidad de obtención de terrenos para el establecimiento de los tramos de reposición de los trazados de las cabañeras afectadas, siempre y cuando se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las parcelas que han de ser incorporadas a la propuesta hasta delimitar el total de 321.795 m2 identificados como afecciones al dominio público pecuario deberán ser colindantes a dicho dominio teniendo la consideración de suelo no urbanizable especial. Podrán estar localizadas en otros emplazamientos en el municipio de Monzón, a modo de majadas o descansaderos para los rebaños, por lo que no podrán ser asfaltados, debiendo ser su firme en tierras.

- Se deberá tener en cuenta que el cruzamiento del tramo 6 sobre el carril ferroviario deberá realizarse en adecuadas condiciones de seguridad para el tráfico ferroviario y para el tránsito ganadero.

- Los terrenos que finalmente delimite el Ayuntamiento de Monzón como terrenos a incorporar al dominio público pecuario, ya sea como descansadero o formando parte de los tramos anteriormente descritos, en los casos que se correspondan con fincas rústicas exteriores al polígono de La Armentera, deberán ser

entregados adecuadamente amojonados y con los títulos de propiedad correspondientes, que acrediten la plena disponibilidad de los terrenos que no podrán tener servidumbre ni carga de ninguna clase.

Para el caso de los terrenos incluidos en el recinto objeto de actuación urbanística para el establecimiento del polígono La Armentera y que, en consecuencia, formarán parte del futuro proyecto de parcelación a aprobar mediante Acuerdo Municipal, se considera título suficiente el que se derive de la aprobación de dicho proyecto que deberá incorporar de forma preceptiva -según determina el artículo 27 de la Ley 10/2005 de vías pecuarias de Aragón,- la autorización para la modificación de los trazados de las Cañadas Reales de La Armentera, Ilche a Monzón, y de Castejón del Puente a Pomar, la cual deberá ser solicitada por el promotor de la actuación urbanística ante este Instituto

En todo caso, los terrenos que como consecuencia de la modificación que en su caso se autorice, sean incorporados al dominio público pecuario, tendrán la condición de suelo no urbanizable especial, debiendo quedar así clasificados en el PGOU de Monzón, y en ningún caso podrán tener la consideración de zonas verdes en el cómputo de superficies del polígono industrial.

Tal como ya se ha informado en anteriores notificaciones al Ayuntamiento de Monzón, se recuerda que las infraestructuras existentes o a instalar en los terrenos que conformarán los nuevos trazados de las vías pecuarias, deberán contar con la correspondiente autorización de ocupación de terrenos del dominio público pecuario devengando, cuando así proceda, una tasa anual, en los términos que define la Ley de Tasas de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Finalmente se informa que, una vez se inicie el expediente de modificación de trazado, se mantendrá informado del trámite a la Dirección General de Presupuestos, Tesorería y Patrimonio y al Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Medio Ambiente, para que puedan adoptar las medidas que consideren oportunas en el ámbito de sus competencias y en defensa de la integridad de los bienes de la Comunidad Autónoma de Aragón. Asimismo se informa que el Gobierno de Aragón, a través del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo, participará como titular interesado en la actuación urbanística.

En tanto no se autorice la modificación de trazado de las Cañadas Reales de La Armentera, de Ilche a Monzón y de Castellón del Puente a Pomar, no se podrá disponer de los terrenos que actualmente conforman el dominio pecuario en tanto no se disponga de título válido para ello, ya sea mediante autorización de ocupación temporal del dominio público pecuario a emitir por este Instituto si es preciso instalar infraestructuras de alumbrado, suministro eléctrico, abastecimiento, saneamiento o similares para dotación de las instalaciones del polígono La Armentera, si éstas incidiesen en la vía pecuaria, o mediante la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de Huesca, a la que hace referencia el artículo 28 de la Ley 10/2005 de vías pecuarias de Aragón, para la construcción de obras públicas, en caso de urgencia debidamente acreditada, siempre que quede adecuadamente asegurado el tránsito ganadero y el promotor del proyecto garantice la aportación de los terrenos necesarios para la modificación propuesta».

III. Documentación presentada por el promotor con fecha de entrada municipal 29 de marzo de 2011

Expresa la promotora que durante los años 2009 y 2010 ha llevado distintas actuaciones con el Ayuntamiento de Monzón encaminadas a obtener la conformidad del INAGA a la modificación de trazado de la Cañada Real de la Armentera a su paso por el Sector A2

Que, como consecuencia de dichas gestiones, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental ha informado favorablemente la propuesta de modificación de trazado pecuario que, elaborada por el equipo redactor del Plan Parcial, le fue remitida a través de ese Ayuntamiento de Monzón con fecha de 4 de noviembre de 2010

Que, toda vez que se ha obtenido el visto bueno del citado Instituto al trazado propuesto de Cañada Real de la Armentera y a los efectos de su remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, se procede a complementar el Escrito de contestación de prescripciones anteriormente presentado con fecha de 28 de julio de 2010, mediante la aportación de la siguiente DOCUMENTACION:

- Como ANEXO UNO - Plano de Ordenación del Plan Parcial con el trazado de modificación de la Cañada Real de la Armentera, aprobado por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (tramo 5 bis y tramo 6)

Dicho plano sustituye a la anterior ordenación acompañada como Anexo Dos del escrito presentado al Ayuntamiento con fecha de 28 de julio de 2010, por lo que servirá de base al Texto Refundido de Plan Parcial que se redacte para su aprobación definitiva

- Como ANEXO DOS- El Informe Favorable a la citada ordenación emitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental con fecha de 18 de marzo de 2011 y que tuvo su entrada en ese Ayuntamiento con fecha de 22 de marzo de 2011

Documentación con la que esta parte entiende CUMPLIMENTADA la prescripción impuesta en su día por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en relación al trazado de la Cañada Real de la Armentera, por lo que se ruega al Ayuntamiento que solicite el levantamiento de la suspensión y la emisión de informe autonómico favorable al Plan Parcial del Sector «Armentera2» A2 de continua referencia.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la modificación que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 110/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable a la presente modificación, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que «los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]»

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que la modificación planteada fue aprobada inicialmente el 16 de noviembre de 2009, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

#### SEGUNDO.-

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a este Plan Parcial, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 y el artículo 97 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

El artículo 57.3 de la Ley 3/2009, indicado anteriormente, afirma que «corresponde emitir el informe al Consejo Provincial de Urbanismo [...]»; no obstante, y a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria decimotercera de la Ley 3/2009, «en tanto no se constituyan los Consejos Provinciales de Urbanismo previstos en esta Ley, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio ejercerán las competencias de dichos Consejos».

#### TERCERO.-

La competencia y capacidad del órgano autonómico competente, en este caso, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en la tramitación de un Plan Parcial es la de emitir el oportuno informe en el plazo de tres meses que establece el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 (aplicable en virtud de la remisión efectuada por el artículo 60 del citado cuerpo legal).

CUARTO.- El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca ante un Plan Parcial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

QUINTO.- En relación con el contenido de la documentación aportada cabe destacar los siguientes aspectos:

A) Debe tenerse en cuenta que junto a la relación de documentos remitida por el Ayuntamiento de Monzón, consta otra remitida por la empresa ERCROS S.A consistente en la copia de escritos dirigidos al propio Ayuntamiento relativos a la comunicación de la existencia de un vertedero de residuos industriales, en los terrenos de una de las fincas afectadas por el SUD A2 Plan Parcial Armentera 2.

Dicha documentación tuvo entrada en el Servicio Provincial de Obras Públicas Urbanismo y Transportes el 18 de febrero de 2011.

Al respecto, en el informe emitido por el arquitecto municipal, de fecha 7 de abril de 2011, relativo a la documentación aportada por Desarrollo Industrial Cinca Medio referente al Plan Parcial del Sector A2 del área de Armentera, indica que se ha realizado por el Ayuntamiento una solicitud de informe referente a la cuestión del vertedero de residuos industriales a la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de Aragón.

Ciertamente, se detecta que en el documento de levantamiento de suspensiones; estimación de recursos de alzada, de mayo de 2008, relativo al PGOU de Monzón, en el ámbito de la Armentera, se reduce la superficie afecta al Suelo No Urbanizable Especial que abarca el referido vertedero. Existe pues la problemática detectada, relativa a los límites del Sector A2 de Armentera respecto al vertedero, que debe resolverse a través del referido informe de la Dirección General de Calidad Ambiental. El informe ha sido solicitado desde la Subdirección de Urbanismo a la citada Dirección General.

B) El resto de cuestiones, en su mayoría, pudieran considerarse ya subsanadas (usos permitidos, formulación de estudios de detalle, condiciones de uso en espacios libres, plazos,...), o de relativa sencillez su subsanación; siempre en el supuesto de ser correcta la delimitación del vertedero que estima el cumplimiento reparos CPOT/Hu del Consejo de mayo de 2011, y el Plan Parcial de S Urb D Armentera A2.

Caso distinto sería otra delimitación distinta del vertedero, o el mantenimiento de la situación que fijaba originariamente el PGOU, y su texto Refundido, ya que habrían de verse obligatoriamente modificados la totalidad de parámetros fijados para el Plan Parcial, e incluso la rotonda de acceso único del sector A2 del suelo urbanizable delimitado y del sector A3 del suelo urbanizable no delimitado.

C) Por otra parte, deberá subsanarse con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial, el cumplimiento de prescripciones y redacción del Texto Refundido del Plan Especial de Infraestructuras, en lo que afecte al sector A2, para que sea el Plan Parcial el que se adapte a éste, y no al contrario, ya que este supuesto únicamente podría resolverse mediante una modificación de Planeamiento, o nuevas exposiciones públicas y emisión de informes, previos a la aprobación definitiva.

D) La solución a la vía pecuaria a su paso por el sector A2 se adapta a lo exigido por el INAGA, señalando únicamente, que se trata de una parte del conjunto de actuaciones a realizar respecto a las cañadas a su paso por la Armentera, informadas por este Instituto como un todo, y pendientes de otras cesiones municipales para su completa resolución.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender La Emisión de informe hasta que se aporte el de la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de Aragón, respecto a los límites del Sector en relación al vertedero de residuos industriales de La Armentera.

Contra los presentes acuerdos puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo Vivienda y Transportes, en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día de la publicación.

Huesca, 30 de junio de 2011.- La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

## Administración del Estado

### MINISTERIOS

#### MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

#### GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

#### HUESCA

5283

#### ANUNCIO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, de General Tributaria, y habiéndose intentado por dos veces sin que hayan podido practicarse por causas no imputables a la Administración, por el presente anuncio se cita a los titulares catastrales, obligados tributarios o representantes que asimismo se relacionan para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que igualmente se especifican.

Los interesados citados o sus representantes deberán comparecer para ser notificados en el plazo de quince días naturales, contados desde el siguiente al de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en horario de nueve a catorce horas, de lunes a viernes, ante esta Gerencia Territorial del Catastro de Huesca, como órgano competente para la tramitación de los citados procedimientos, sita en PLAZA DE NAVARRA, 11 de Huesca

Transcurrido dicho plazo sin haber comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento de dicho plazo.